

STEUNPUNT  
WONEN

# Verhuismotieven en -bewegingen: een analyse van stadsverhuizers in, naar en uit vier centrumsteden

**Katleen Van den Broeck & Stijn Dreesen**



**Vlaanderen**  
is wonen

[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

**Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:**

Van den Broeck, K., & Dreesen, S. (2022). Verhuismotieven en bewegingen: een analyse van stadsverhuizers in, naar en uit vier centrumsteden. Leuven: Steunpunt Wonen.

Voor meer informatie over deze publicatie [katleen.vandenbroeck@kuleuven.be](mailto:katleen.vandenbroeck@kuleuven.be); [stijn.dreesen@kuleuven.be](mailto:stijn.dreesen@kuleuven.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2022/4718/001 – ISBN 9789055507344

© 2022 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
p/a HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# INHOUD

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Inleiding</b>  | <b>7</b>  |
| <b>- DEEL 1 ANALYSE VAN STADSVERRUIZERS OP BASIS VAN ADMINISTRATIEVE DATA –</b> | <b>10</b> |
| <b>1. Locatiekeuze van huishoudens</b>  | <b>11</b> |
| <b>2. Data en onderzoeksopzet</b>   | <b>13</b> |
| <b>3. Analyse</b>   | <b>14</b> |
| 3.1 Migratie van en naar centrumsteden op gemeenteniveau                        | 14        |
| 3.2 Migratie van en naar centrumsteden op buurniveau                            | 19        |
| 3.2.1 Algemene trends   | 19        |
| 3.2.2 De socio-economische karakteristieken van buurtmigratie                   | 27        |
| 3.3 Migratie en de relatie met woninggrootte                                    | 32        |
| <b>4. De impact van COVID-19 op stedelijk wonen</b>                             | <b>34</b> |
| <b>5. Samenvatting en conclusie</b>   | <b>38</b> |
| <b>- DEEL 2 BEVRAGING VAN STADSVERRUIZERS – GLOBALE RESULTATEN –</b>            | <b>44</b> |
| <b>6. Bevraging stadsverhuizers</b>   | <b>45</b> |
| 6.1 Bevraagde groepen   | 45        |
| 6.2 Methodologie  | 46        |
| 6.2.1 Vragenlijst   | 46        |
| 6.2.2 Aanvraag steekproef verhuizers  | 46        |
| 6.2.3 Bruto steekproef  | 46        |
| 6.2.4 Uitnodigingen tot deelname bevraging                                      | 48        |
| 6.3 Respons, betrouwbaarheid en representativiteit                              | 48        |
| 6.3.1 Respons   | 48        |
| 6.3.2 Betrouwbaarheid   | 50        |
| 6.3.3 Representativiteit  | 50        |
| 6.4 Verhuizerstypes   | 50        |
| 6.5 Voorstelling resultaten   | 51        |
| <b>7. Profiel stadsverhuizers</b>   | <b>52</b> |
| 7.1 Thuis gesproken taal  | 52        |
| 7.2 Huishoudtype en kinderen  | 52        |
| 7.3 Starters  | 53        |
| 7.4 Besteedbaar inkomen   | 54        |
| 7.5 Verhuisperiode en corona  | 54        |
| <b>8. Verhuismotieven</b>   | <b>56</b> |
| 8.1 Belangrijkste verhuismotieven   | 56        |
| 8.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers                                       | 56        |
| 8.1.2 Andere verhuisredenen   | 60        |
| 8.1.3 Huishoudens met kinderen  | 61        |
| 8.1.4 Huishoudens met verhuizers ouder dan 65                                   | 62        |
| 8.2 Verhuismotieven en de buurt   | 65        |
| 8.2.1 Verhuizers en de buurt  | 65        |
| 8.2.2 Belang buurtredenen voor huishoudens met kinderen                         | 68        |
| 8.3 Rol lokaal beleid   | 71        |
| 8.4 Kiezen voor een bestemming  | 72        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>9. Tevredenheid voor en na de verhuis</b>                          | <b>74</b>  |
| 9.1 Tevredenheid woning   | 74         |
| 9.2 Tevredenheid buurt  | 75         |
| 9.3 Tevredenheid stad/gemeente  | 76         |
| <b>10. Perceptie op de huidige buurt</b>                              | <b>78</b>  |
| 10.1 Mening verhuizers over de huidige buurt                          | 78         |
| 10.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt                           | 80         |
| 10.3 Veiligheid in de buurt   | 81         |
| <b>11. Veranderingen en de verhuis</b>                                | <b>82</b>  |
| 11.1 Eigendomssituatie  | 82         |
| 11.1.1 Eigendomssituatie naar huidige of vorige woonsituatie          | 82         |
| 11.1.2 Dynamiek in eigendomssituatie                                  | 83         |
| 11.2 Woningtype   | 84         |
| 11.2.1 Woningtype in vorige en huidige woonsituatie                   | 84         |
| 11.2.2 Dynamiek in woningtype   | 85         |
| 11.3 Samenstelling huishouden   | 86         |
| 11.3.1 Samenstelling in huidige en vorige woonsituatie                | 86         |
| 11.3.2 Dynamiek in de samenstelling van het huishouden                | 87         |
| 11.4 Woonkost   | 88         |
| <b>12. Samenvatting</b>   | <b>90</b>  |
| 12.1 Bevragingmethodiek   | 90         |
| 12.1.1 Steekproefaanvraag   | 90         |
| 12.1.2 Respons  | 90         |
| 12.1.3 Gewenst niveau van analyse                                     | 91         |
| 12.1.4 Cross-sectie of cohorte  | 91         |
| 12.2 Verhuismotieven  | 91         |
| 12.2.1 Algemeen   | 91         |
| 12.2.2 Buurtmotieven  | 93         |
| 12.2.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid                                | 93         |
| 12.3 Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad             | 94         |
| 12.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis                     | 94         |
| 12.4.1 Eigendomssituatie  | 94         |
| 12.4.2 Woningtype   | 95         |
| 12.4.3 Samenstelling van het huishouden                               | 95         |
| 12.4.4 De kost van de woning (huur of lening)                         | 95         |
| 12.5 Besluit lokaal beleid  | 95         |
| <b>Referenties</b>  | <b>106</b> |
| <b>- DEEL 3 BEVRAGING VAN STADSVERHUIZERS – RESULTATEN PER STAD –</b> | <b>108</b> |
| <b>13. Stadsverhuizers in, uit en naar Aalst</b>                      | <b>109</b> |
| 13.1 Beschrijving verhuizers  | 109        |
| 13.1.1 Steekproef   | 109        |
| 13.1.2 Enkele kenmerken van de verhuizers                             | 110        |
| 13.2 Verhuismotieven  | 111        |
| 13.2.1 Belangrijkste verhuismotieven                                  | 112        |
| 13.2.2 Verhuismotieven en de buurt                                    | 117        |
| 13.2.3 Rol lokaal beleid  | 120        |
| 13.2.4 Kiezen voor een bestemming                                     | 121        |
| 13.3 Tevredenheid voor en na de verhuis                               | 124        |
| 13.3.1 Tevredenheid woning  | 124        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 13.3.2     | Tevredenheid buurt                                   | 125        |
| 13.3.3     | Tevredenheid stad/gemeente                           | 126        |
| 13.4       | De huidige buurt                                     | 127        |
| 13.4.1     | Mening verhuizers over de huidige buurt              | 127        |
| 13.4.2     | Aanwezigheid voorzieningen in de buurt               | 128        |
| 13.4.3     | Veiligheid in de buurt                               | 129        |
| 13.5       | Veranderingen en de verhuis                          | 129        |
| 13.5.1     | Eigendomssituatie                                    | 130        |
| 13.5.2     | Woningtype   | 131        |
| 13.5.3     | Samenstelling huishouden                             | 132        |
| 13.5.4     | Woningkost   | 134        |
| 13.6       | Samenvatting   | 136        |
| 13.6.1     | Verhuismotieven                                      | 136        |
| 13.6.2     | Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad | 137        |
| 13.6.3     | De huidige buurt                                     | 137        |
| 13.6.4     | Veranderingen naar aanleiding van de verhuis         | 138        |
| <b>14.</b> | <b>Stadsverhuizers in, uit en naar Antwerpen</b>     | <b>139</b> |
| 14.1       | Beschrijving verhuizers                              | 139        |
| 14.1.1     | Steekproef   | 139        |
| 14.1.2     | Enkele kenmerken van de verhuizers                   | 140        |
| 14.2       | Verhuismotieven                                      | 142        |
| 14.2.1     | Belangrijkste verhuismotieven                        | 142        |
| 14.2.2     | Verhuismotieven en de buurt                          | 152        |
| 14.2.3     | Rol lokaal beleid                                    | 156        |
| 14.2.4     | Kiezen voor een bestemming                           | 160        |
| 14.3       | Tevredenheid voor en na de verhuis                   | 162        |
| 14.3.1     | Tevredenheid woning                                  | 162        |
| 14.3.2     | Tevredenheid buurt                                   | 163        |
| 14.3.3     | Tevredenheid stad/gemeente                           | 164        |
| 14.4       | De huidige buurt                                     | 165        |
| 14.4.1     | Mening verhuizers over de huidige buurt              | 165        |
| 14.4.2     | Aanwezigheid voorzieningen in de buurt               | 166        |
| 14.4.3     | Veiligheid in de buurt                               | 167        |
| 14.5       | Veranderingen en de verhuis                          | 167        |
| 14.5.1     | Eigendomssituatie                                    | 168        |
| 14.5.2     | Woningtype   | 169        |
| 14.5.3     | Samenstelling huishouden                             | 171        |
| 14.5.4     | Woningkost   | 173        |
| 14.6       | Samenvatting   | 174        |
| 14.6.1     | Verhuismotieven                                      | 174        |
| 14.6.2     | Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad | 175        |
| 14.6.3     | De buurt   | 176        |
| 14.6.4     | Veranderingen naar aanleiding van de verhuis         | 176        |
| <b>15.</b> | <b>Stadsverhuizers in, uit en naar Roeselare</b>     | <b>178</b> |
| 15.1       | Beschrijving verhuizers                              | 178        |
| 15.1.1     | Steekproef   | 178        |
| 15.1.2     | Enkele kenmerken van de verhuizers                   | 179        |
| 15.2       | Verhuismotieven                                      | 180        |
| 15.2.1     | Belangrijkste verhuismotieven                        | 180        |
| 15.2.2     | Verhuismotieven en de buurt                          | 188        |
| 15.2.3     | Rol lokaal beleid                                    | 191        |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 15.2.4     | Kiezen voor een bestemming                           | 193        |
| 15.3       | Tevredenheid voor en na de verhuis                   | 195        |
| 15.3.1     | Tevredenheid woning                                  | 195        |
| 15.3.2     | Tevredenheid buurt                                   | 196        |
| 15.3.3     | Tevredenheid stad/gemeente                           | 197        |
| 15.4       | De huidige buurt                                     | 198        |
| 15.4.1     | Mening verhuizers over de huidige buurt              | 198        |
| 15.4.2     | Aanwezigheid voorzieningen in de buurt               | 199        |
| 15.4.3     | Veiligheid in de buurt                               | 200        |
| 15.5       | Veranderingen en de verhuis                          | 200        |
| 15.5.1     | Eigendomssituatie                                    | 201        |
| 15.5.2     | Woningtype   | 202        |
| 15.5.3     | Samenstelling huishouden                             | 203        |
| 15.5.4     | Woningkost   | 205        |
| 15.6       | Samenvatting   | 206        |
| 15.6.1     | Verhuismotieven                                      | 206        |
| 15.6.2     | Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad | 208        |
| 15.6.3     | De huidige buurt                                     | 208        |
| 15.6.4     | Veranderingen naar aanleiding van de verhuis         | 208        |
| <b>16.</b> | <b>Stadsverhuizers in, uit en naar Sint-Niklaas</b>  | <b>210</b> |
| 16.1       | Beschrijving verhuizers                              | 210        |
| 16.1.1     | Steekproef   | 210        |
| 16.1.2     | Enkele kenmerken van de stadsverhuizers              | 211        |
| 16.2       | Verhuismotieven                                      | 212        |
| 16.2.1     | Belangrijkste verhuismotieven                        | 213        |
| 16.2.2     | Verhuismotieven en de buurt                          | 220        |
| 16.2.3     | Rol lokaal beleid                                    | 223        |
| 16.2.4     | Kiezen voor een bestemming                           | 225        |
| 16.3       | Tevredenheid voor en na de verhuis                   | 227        |
| 16.3.1     | Tevredenheid woning                                  | 227        |
| 16.3.2     | Tevredenheid buurt                                   | 228        |
| 16.3.3     | Tevredenheid stad/gemeente                           | 229        |
| 16.4       | De huidige buurt                                     | 230        |
| 16.4.1     | Mening verhuizers over de huidige buurt              | 230        |
| 16.4.2     | Aanwezigheid voorzieningen in de buurt               | 231        |
| 16.4.3     | Veiligheid in de buurt                               | 232        |
| 16.5       | Veranderingen en de verhuis                          | 233        |
| 16.5.1     | Eigendomssituatie                                    | 233        |
| 16.5.2     | Woningtype   | 234        |
| 16.5.3     | Samenstelling huishouden                             | 236        |
| 16.5.4     | Woningkost   | 238        |
| 16.6       | Samenvatting   | 239        |
| 16.6.1     | Verhuismotieven                                      | 239        |
| 16.6.2     | Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad | 241        |
| 16.6.3     | De buurt   | 241        |
| 16.6.4     | Veranderingen naar aanleiding van de verhuis         | 242        |

# INLEIDING

Steden zoeken naar instrumenten om bepaalde doelgroepen aan te trekken naar hun stad of om stadsbewoners te binden aan de stad. Om hier beter zicht op te krijgen, kan het profiel van wie er verhuist naar hun stad, wie vertrekt uit hun stad en wie binnen de stad verhuist informatie bieden. Enerzijds bestaan er administratieve databanken die inzicht geven in de verhuisbewegingen en de profielen van verhuizers, maar anderzijds geven deze cijfers noch het hele profiel noch de motieven van de verhuizers weer.

In het verleden hebben meerdere steden (vooral de grotere) al eigen studies opgezet om meer inzicht te krijgen in de motieven van de verhuizers (Turnhout: Bastijns & Imans, 2005; Mechelen: De Bruyne & Iserbyt, 2011; Gent: De Decker, Teerlinck & Vandendriessche, 1995, Van den Broeck, 2016; Leuven: Tratsaert, 1998; Genk: De Decker et al., 2019).<sup>1</sup> De kleinere steden ontbreekt het vaak aan tijd of de nodige kennis om zo'n studie op te zetten en zij zijn gebaat bij ondersteuning voor het uitvoeren van dergelijke studie. Voor het stedelijk beleid is het interessant de push- en pullfactoren te kennen zodat men hierop kan inspelen. Bijvoorbeeld, indien een bepaald type woningaanbod onvoldoende aanwezig is in een bepaald gebied en dit een drijfveer is voor huishoudens om er te vertrekken, kan nagegaan worden hoe dit type in het aanbod kan worden uitgebreid (of behouden). Indien het gebrek aan groen in de buurt een belangrijke drijfveer is voor huishoudens om te verhuizen, kan hier ook op ingespeeld worden door te vergroenen.

Het is op vraag van en met financiering van Wonen-Vlaanderen dat het Steunpunt Wonen onderzoek voert naar de dynamiek op de woningmarkt en in het bijzonder ook naar de dynamiek die zich afspeelt in de steden. Niet alleen de steden, ook de Vlaamse overheid wenst meer inzicht te krijgen in verhuisbewegingen van en naar de steden. Het transitieproject 'Slim Wonen en Leven' (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2017<sup>1</sup>) dat kadert binnen Visie2050 van de Vlaamse Regering, wenst verandering te brengen in diepgewortelde wensbeelden en mensen aan te zetten te gaan wonen op slimme locaties, in de omgeving van openbaar vervoer, diensten en werk. Uit de resultaten van de eerste meting over woonwensen ten aanzien van 'Slim Wonen en Leven' (op basis van de Woonsurvey 2018) blijkt dat er nog een lange weg af te leggen is om dit toekomstbeeld te bereiken (Vanderstraeten, Winters & Ryckewaert, 2019<sup>1</sup>). Het wensbeeld van de vrijstaande woning bijvoorbeeld (Bervoets & Heynen, 2013<sup>1</sup>), blijft sterk aanwezig. Ook hier kan een bevraging naar drijfveren en analyses van veranderingen in woning- of locatietekenen inzichten bieden.

We analyseren in dit rapport de verhuisbewegingen en verhuismotieven in, uit en naar vier centrumsteden: Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. Complementair aan een kwantitatieve analyse van verhuisbewegingen op basis van administratieve data, werd voor deze vier steden een bevraging georganiseerd naar de drijfveren van verhuizers, voor drie types verhuizers (verhuizers in een stad, uit een stad en naar een stad). Het rapport bestaat uit drie delen: een kwantitatieve analyse van verhuisbewegingen (deel 1; Dreesen, 2022), de globale resultaten van de bevraging (deel 2; Van den Broeck, 2022) en de resultaten van de bevraging per deelnemende stad (deel 3; Van den Broeck, 2022). We leiden kort elk deel in.

In deel 1 (Dreesen, 2022) analyseren we kwantitatief de verhuisbewegingen van, naar en binnen de vier deelnemende Vlaamse steden, Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. We maken hierbij

---

<sup>1</sup> Zie referentielijst deel 2.

gebruik van twee databronnen:<sup>2</sup> verhuisbewegingendata van het Rijksregister toegankelijk via provincies.incijfers.be en de Censusedata, een unieke koppeling tussen de SEE 2001 en Census 2011 en andere administratieve databanken. De verhuisbewegingendata zoals beschikbaar op provincies.incijfers.be volstaat om de aggregate verhuisbewegingen op het niveau van de gemeente alsook die van de statistische sector binnen die gemeenten in kaart te brengen. Echter kan er geen verband worden gelegd met de socio-economische karakteristieken van de verhuizers en weten we ook niet welke woning zij verlaten en waar ze naartoe verhuizen. Daarvoor is de Censusedata geschikter: hier kan de koppeling worden gemaakt tussen de verhuisbewegingen enerzijds en de karakteristieken van het huishouden anderzijds.

Deel 1 bevat volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 bespreekt beknopt theorie achter de locatiekeuzes van huishoudens;
- hoofdstuk 2 bespreekt de geanalyseerde data, namelijk de verhuisbewegingendata van *provincies.incijfers.be*, de supplementaire data aangeleverd door het Steunpunt Data & Analyse en de Censusedata. We bespreken ook kort de onderzoeksopzet;
- hoofdstuk 3 omvat de analyse. We vangen in hoofdstuk 3.1 aan met een beeld te schetsen van migratie van en naar en binnen de vier centrumsteden, waarbij we niet alleen kijken naar bewegingen van en naar andere Belgische gemeenten maar ook van en naar het buitenland. In hoofdstuk 3.2 gaan we dieper in op verhuisdynamiek op het niveau van de buurt; de statistische sector. Daarbij maken we gebruik van data van *provincies.incijfers.be*, maar analyseren we ook de meer gedetailleerde microdata in de gekoppelde Censusedata. Tot slot analyseren we in hoofdstuk 3.3 de vorige en huidige woningen van interne verhuizers, -toekomers en verlaters. Meer specifiek analyseren we of toekomers en verlaters al dan niet groter of kleiner gaan wonen;
- hoofdstuk 4 bespreekt hoe stedelijk wonen beïnvloed wordt door de COVID-19 crisis;
- hoofdstuk 5 vat samen en concludeert.

Om naast de verhuisbewegingen inzichten te verkrijgen over de verhuismotieven werd een bevragingmethodiek uitgewerkt door vier centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas) en het Steunpunt Wonen. Gebruik makend van een uniforme methode (manier van steekproeftrekking, bevraging en analyse) en een uniform vraagstellingsinstrument heeft het voordeel van herhaalbaarheid, toepasbaarheid in andere steden en vergelijkbaarheid tussen de steden. De methodiek werd getest voor drie types verhuizers. De uitvoering van de bevraging werd door de groep van steden, onder de coördinatie van de Stad Aalst, uitbesteed aan een surveybureau (Profacts). Het Steunpunt Wonen stond in voor de analyse van de resultaten. De resultaten van deze bevraging worden eerst globaal gepresenteerd (deel 2, Van den Broeck, 2022) en daarna worden de resultaten per stad getoond (deel 3, Van den Broeck, 2022).

We onderscheiden ook voor de bevraging drie groepen verhuizers: interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers. De verhuismotieven van de toekomers leren wat hen naar deze stad getrokken heeft. We vinden er met andere woorden informatie over de pull-factoren van de stad. Via de verhuismotieven van de stadsverlaters krijgen we dan weer een beter zicht op de push-factoren: wat drijft mensen weg van de stad. De motieven van interne verhuizers, die verhuizen binnen de stad, bevatten een mengeling van push- en pullfactoren.

In deel 2 (Van den Broeck, 2022) worden de globale resultaten voor de vier deelnemende steden samen gepresenteerd. Deel 2 is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

- in hoofdstuk 1 worden de details inzake de uitvoering van de bevraging besproken;

---

<sup>2</sup> De auteur bedankt Sofie Van Regenmortel van Statbel voor het aanleveren van statistieken m.b.t. hogeropgeleiden, Filip De Maesschalck van het Steunpunt Data & Analyse voor het aanleveren van verhuisbewegingendata naar leeftijd en Statbel voor het aanleveren van de gekoppelde Censusedata. De auteur bedankt verder de Vlaamse Zorgatlas, Geert Molenberghs (KU Leuven) en Christel Faes (UHasselt) voor het aanleveren van het aantal COVID-19 besmettingen op buurtniveau.



- in hoofdstuk 2 bespreken we het profiel van de verhuizers op basis van de bevraging; de besproken kenmerken zijn complementair aan welke in administratieve datasets kunnen gevonden worden;
- in hoofdstuk 3 worden de verhuismotieven besproken. De motieven worden eerst algemeen bevroegd en geanalyseerd en daarna wordt dieper ingegaan op buurtmotieven;
- in hoofdstuk 4 tonen we de tevredenheid over de huidige en vorige woning, buurt en stad of gemeente;
- in hoofdstuk 5 bekijken we de kenmerken van de huidige buurt vanuit het perspectief van de verhuizer in of naar de stad;
- in hoofdstuk 6 tonen we enkele veranderingen die mogelijks met een verhuis gepaard zijn gegaan, zoals veranderingen in eigendomssituatie, huishoudtype of woningtype en de kost van de woning;
- tot slot, in hoofdstuk 7, vatten we de voornaamste bevindingen uit de bevraging van de verhuizers samen.

Er wordt ook telkens nagegaan of er verschillen per verhuizerstype bestaan (waarbij in het globale rapport de verhuizerstypes voor de vier steden samen beschouwd worden).

In deel 3 worden de cijfers per stad gepresenteerd waarbij ook telkens de drie verhuizerstypes worden beschouwd. De verdere indeling van de hoofdstukken volgt de indeling naar thema's van het globale rapport.

- hoofdstuk 1: resultaten voor Aalst;
- hoofdstuk 2: resultaten voor Antwerpen;
- hoofdstuk 3: resultaten voor Roeselare;
- hoofdstuk 4: resultaten voor Sint-Niklaas.

**- DEEL 1 ANALYSE VAN STADSVERHUIZERS OP BASIS  
VAN ADMINISTRATIEVE DATA –**

---

STIJN DREESEN

# 1. LOCATIEKEUZE VAN HUISHOUDENS

Binnen het Steunpunt Wonen is er reeds een literatuurstudie uitgevoerd naar het beslissingsgedrag van huishoudens (Dreesen, 2018). Volgens het *life cycle model* van Rossi (1955) is de beslissing van huishoudens om te verhuizen een functie van push- en pullfactoren. Pushfactoren maken een woning/locatie ongeschikt voor een huishouden om te blijven wonen. Deze factoren worden vaak gelinkt aan veranderingen van de huishoudsamenstelling, zoals trouwen of kinderen krijgen (levenscyclusfases). Die fases zijn vervolgens gelinkt aan verschillende consumptiepatronen voor locatiemarken. Zo bestaat er bijvoorbeeld een relatie tussen de voorkeur voor een aantal kamers wanneer men een kind krijgt en de keuze om eigenaar te worden. Zodra kinderen in het beslissingsproces voorkomen, hechten huishoudens meer belang aan het aantal slaapkamers, de grootte daarvan en pendeltijd van en naar het werk. Kinderen kunnen ook een rem vormen voor toekomstige verhuisbewegingen. Andere pushfactoren zijn veranderingen in tewerkstelling, inkomen of socio-economische status. Groter gaan wonen wordt doorgaans geassocieerd met meer koopkracht; en slechts een beperkt aandeel van oudere huishoudens gaat kleiner wonen zodra hun kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten (slimfit-huishoudens, cf. Vastmans, 2019). Over dit onderwerp zijn reeds verschillende onderzoeken gepubliceerd, o.a. Volckaert & De Decker (2019) en Volckaert & De Decker (2020). Op dezelfde manier kunnen budgetbeperkingen een verhuis tegenhouden. Pullfactoren zijn elementen die huishoudens aantrekken tot een specifieke locatie, zoals de kwaliteit van de woning, maar ook de kwaliteit van de woonervaring in de buurt of stad. Push- en pullfactoren kunnen een verandering in levensstijl veroorzaken, waardoor huishoudens andere consumptiepatronen aannemen.

Steden spelen een belangrijke rol in dit keuzeprocess als locaties met veel en kwalitatieve voorzieningen en sterke productievoordelen. Maar niet enkel verschillen steden onderling op dit vlak en ten opzichte van andere locaties zonder deze schaalvoordelen, ook huishoudens kunnen verschillen in hun voorkeur voor stedelijke voorzieningen. Wetenschappelijke literatuur focust vooral op (hogeropgeleide) werknemers die in de dienstensector werken; zij waarderen voornamelijk nabijheid van winkels, entertainment, cultuur en onderwijsinstellingen (voor kinderen), woninggrootte, een veiligheidsgevoel en pendeltijd van en naar het werk (Tomaney & Bradley, 2007; Yigitcanlar et al., 2007; Lawton et al., 2013; Frenkel, Bendit & Kapla, 2013; Mariño, 2016). Brinkman (2015) spreekt in deze context over productie- en consumptievoordelen. Waarom worden hogeropgeleide werknemers tot steden aangetrokken? Enerzijds zijn er productievoordelen. De productiviteit ligt hoger in (grote) steden, vooral omwille van agglomeratie-externaliteiten omdat werkers, klanten en bedrijven kort bij elkaar geconcentreerd zijn. Omwille van dit verschil in productiviteit zijn lonen in steden doorgaans hoger. Niet alleen is er een algemeen loonverschil t.o.v. kleine steden; het loonverschil tussen hogeropgeleiden en niet-hogeropgeleiden is ook hoger in grotere steden t.o.v. kleinere gebieden. Daarnaast zijn er consumptievoordelen, oftewel, in de brede zin van het woord, voorzieningen. Voorzieningen kunnen op een exogene manier in een natuurlijke vorm voorkomen (bv. weer, strand of bergen), maar, en meer relevant in Vlaamse context, ook in een endogeen stadsproces. Als steden of gemeenten groter worden, dan groeit het aanbod van goederen en diensten, niet alleen in kwantiteit maar ook in kwaliteit. Voorbeelden zijn restaurants, winkels, openbaar vervoer, park, cultuur en entertainment. Hogeropgeleiden of koopkrachtige huishoudens hechten een groter belang aan dit soort goederen, zowel wat betreft kwantiteit als kwaliteit.

Er zijn verschillende methodes om de verhuismotieven van huishoudens te ontwaren; i.e. waarom heeft men de beslissing genomen om de huidige woning te verlaten en naar een nieuwe locatie te verhuizen? Eén manier is om de waarde die huishoudens hechten aan bepaalde voorzieningen in een stad of buurt of de kenmerken van hun nieuwe woning te berekenen (hedonische prijsmodellen). Dit valt buiten het bestek van deze studie. Daarnaast kan men uit dergelijke analyses niet alle motieven

ontwaren. Het is daarom dat in de bevraging in deel 2 wordt gepeild naar de motieven van verhuizers om een bepaalde woning- en locatiekeuze te maken.

## 2. DATA EN ONDERZOEKSOPZET

We maken in dit rapport gebruik van twee verschillende databronnen. Ten eerste analyseren we de verhuisdata zoals die te vinden zijn op [provincies.incijfers.be](http://provincies.incijfers.be), een samenwerking tussen de provinciale Steunpunten Data & Analyse, waarbij een databank ter beschikking wordt gesteld met gegevens over diverse thema's en onderwerpen. Provincies.incijfers.be bevat zo via het Rijksregister gegevens over verhuisbewegingen per jaar, op het niveau van zowel de gemeente als die van de statistische sector. Daarbij kan een opsplitsing gemaakt worden tussen interne en externe migratie(saldi) alsook verhuisbewegingen van en naar buurten binnen dezelfde gemeente. De databank bevat ook een migratiematrix waarbij de totale verhuisbewegingen van en naar een specifieke gemeente ook opgevraagd kunnen worden. We beschikken dus over de migratiesaldi, emigratie en immigratie van personen op het niveau van de statistische sector en gemeente. Aan de hand van supplementaire data van het Steunpunt Data & Analyse is het daarnaast mogelijk deze gegevens op te splitsen naar leeftijdsklassen. Deze data staan toe een algemeen beeld te schetsen van de verhuisdynamiek in buurten van de verschillende Vlaamse centrumsteden. Het vertelt ons bijvoorbeeld ook welke buurten aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld jonge gezinnen, welke buurten een hoog verloop kennen en welke buurten minder verhuizers aantrekken.

Deze geaggregeerde statistieken kunnen slechts een algemeen beeld te schetsen van de stadsverlaters, -toekomers en -verhuizers. Voor een gedetailleerd profiel van stadsverlaters- en toekomers maken we gebruik van de Censusdata. De Censusdata is een gekoppelde dataset die gevormd wordt door verschillende (administratieve) databanken. De eerste twee datasets die onderdelen zijn van de Censusdata zijn de Socio-Economische Enquête (SEE 2001) en de Census 2011. Beide geven een cross-sectionele momentopname van een individu (socio-economische karakteristieken en woonsituatie) in Vlaanderen in respectievelijk 2001 en 2011. De SEE is uitgebreider en enquêteerde inwoners over een uitgebreid aantal onderwerpen, onder meer hun opleiding, werksituatie maar ook hun woonomstandigheden, zoals het type gebouw, woningkwaliteit, etc. De 2011 Census bevat minder info, maar bevat desalniettemin een groot aantal karakteristieken van alle inwoners destijds. Van de inwoners in de SEE 2001 en/of Census 2011 geeft de derde dataset (de IPCAL-data) het inkomensdeciel waartoe ze behoren, per jaar van 2001 t.e.m. 2015. De inkomensdecielen zijn gebaseerd op de belastingaangiftes van huishoudens opgesplitst op het individueel niveau. Een vierde dataset bevat ook de LIPRO-typologie van de huishoudens. De belangrijkste dataset omvat de jaarlijkse verhuisbewegingen van de inwoners in SEE 2001 en Census 2011, tussen 2001 tot 2011. Twee belangrijke geografische identifiers zijn beschikbaar voor deze verhuisbewegingen: (1) een geanonimiseerd adres en (2) de statistische sector waarin een inwoner verblijft. Zo kunnen we meer gedetailleerd nagaan welke profielen van en naar verschillende steden (en buurten) verhuizen.

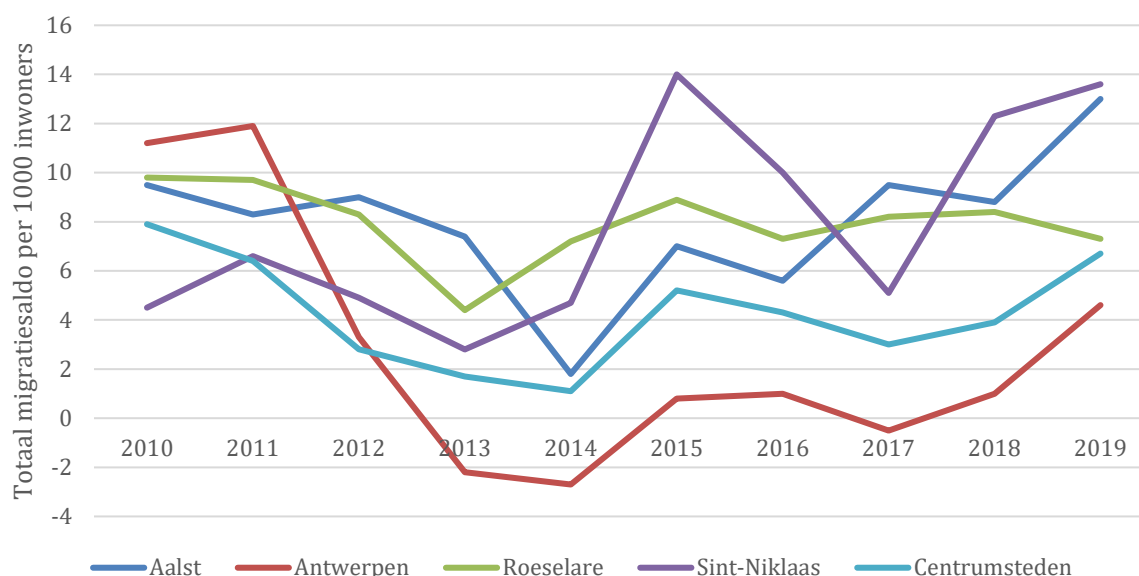
Dit rapport trekt geen conclusies met betrekking tot stadsvlucht. Voor een volledig beeld te schetsen over stadsvlucht is immers een uitgebreidere en complexere analyse nodig die buiten het bestek van dit rapport valt. Migratiesaldi of verhuisbewegingen geven immers slechts een gedeeltelijk beeld van de verhuisdynamiek van en naar steden (Bral & Schelfaut, 2013). huishoudvorming Er kan immers geen inzicht worden gegeven in welke mate steden er in slagen om huishoudens aan hen te binden, na eventuele gezinsvorming. In steden gebeurt immers ook huishoudvorming, en een deel daarvan verlaat de stad en wordt gereflecteerd in de migratiecijfers. Maar steden behouden ook een groot aandeel van deze bevolking in hun samenstelling. Voor een volledige analyse is een cohorte-onderzoek nodig dat buiten het bestek van dit rapport valt.

### 3. ANALYSE

#### 3.1 Migratie van en naar centrumsteden op gemeenteniveau

We geven eerst een algemeen beeld weer van de migratie in de Vlaamse centrumsteden. In Figuur 1 tonen we de migratiesaldi per 1 000 inwoners van Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas, vergeleken met de statistiek voor alle centrumsteden. Deze migratiesaldi bevatten zowel interne als externe migratie. De interne migratie bestaat uit verhuisbewegingen van een andere Belgische gemeente naar een centrumstad (stadstoekomers) en van een centrumstad naar een andere Belgische gemeente (stadsverlaters). Externe migratie bestaat uit verhuisbewegingen van een centrumstad naar het buitenland (stadsverlaters) en vice-versa (stadstoekomers). De figuur toont het totaal migratiesaldo per 1 000 inwoners voor deze 4 steden en de centrumsteden. We zien voor de vier centrumsteden hetzelfde patroon, met een initieel hoog saldo in 2010 dat afneemt en vervolgens weer piekt in 2015, met vervolgens een daling en stijging tot in 2019.

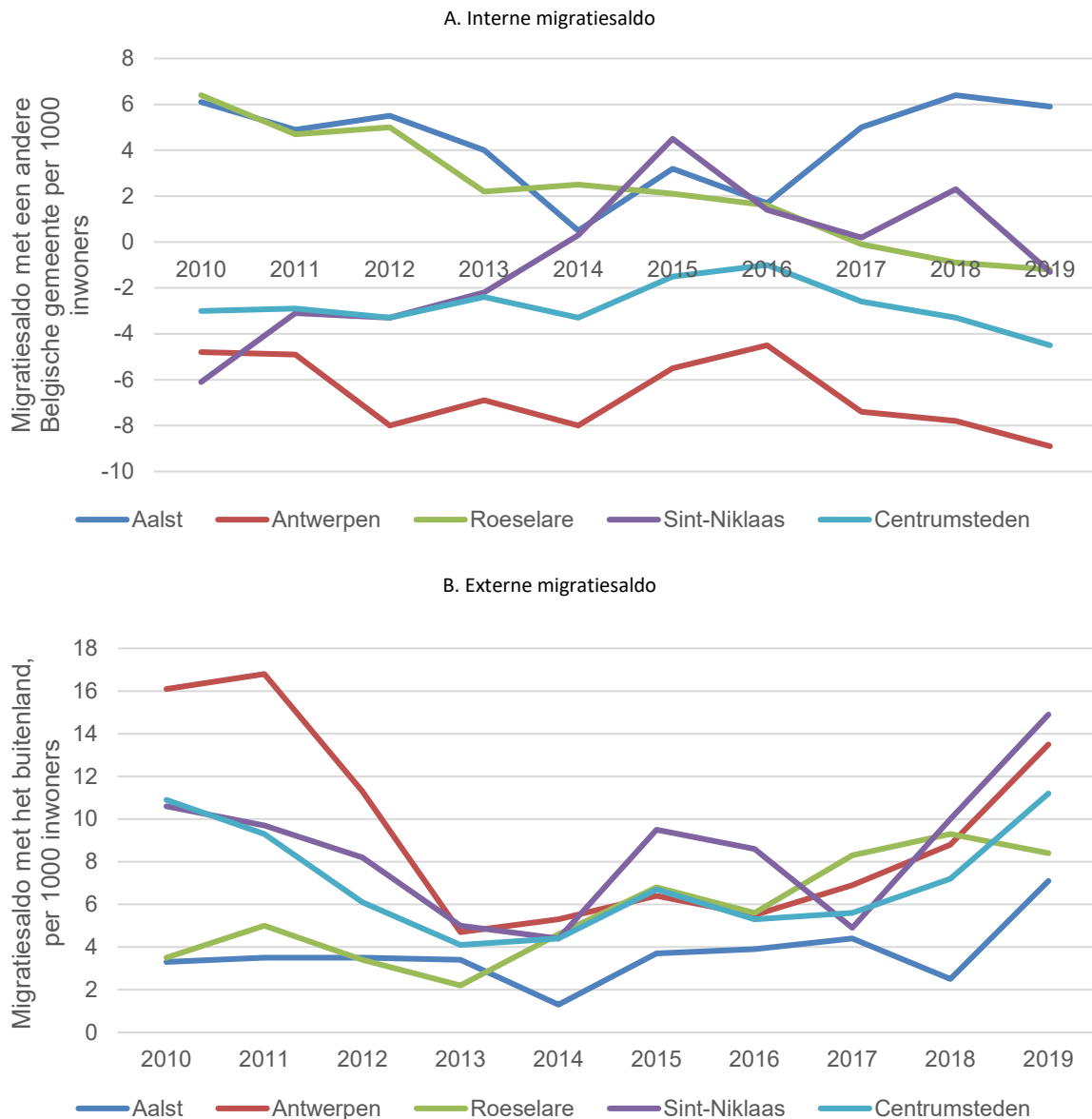
**Figuur 1 Totaal migratiesaldo, per 1 000 inwoners, 2010-2019**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

Het totaal migratiesaldo splitsen we in Figuur 2 vervolgens op in het intern migratiesaldo (paneel A) en het extern migratiesaldo (paneel B). Die opsplitsing maakt duidelijk dat het patroon in Figuur 1 van het totaal migratiesaldo voornamelijk gedreven wordt door het extern migratiesaldo, m.a.w. door de verhuisbewegingen van en naar het buitenland. In 2010 werd een aanpassing van de telmethodes gedaan; het externe migratiesaldo lag om die reden hoger in 2010. Vervolgens daalde het externe migratiesaldo in de centrumsteden tot 2014, waarna het saldo terug steeg. Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in de vluchtelingencrisis, die zijn hoogtepunt kende in 2015 behalve in Antwerpen. In 2019 is het totaal migratiesaldo terug toegenomen. In het intern migratiesaldo is er meer heterogeniteit t.o.v. het externe migratiesaldo. Roeselare en Aalst hadden een gelijkaardig intern migratiesaldo in 2010 met vervolgens een afname, maar het saldo van Aalst blijft evenwel positief terwijl dat van Roeselare afneemt tot 2019. Sint-Niklaas had een negatief saldo in 2010, maar piekte vervolgens in 2015 om daarna terug te dalen. Het interne saldo van Antwerpen was van 2010 tot 2019 negatief.

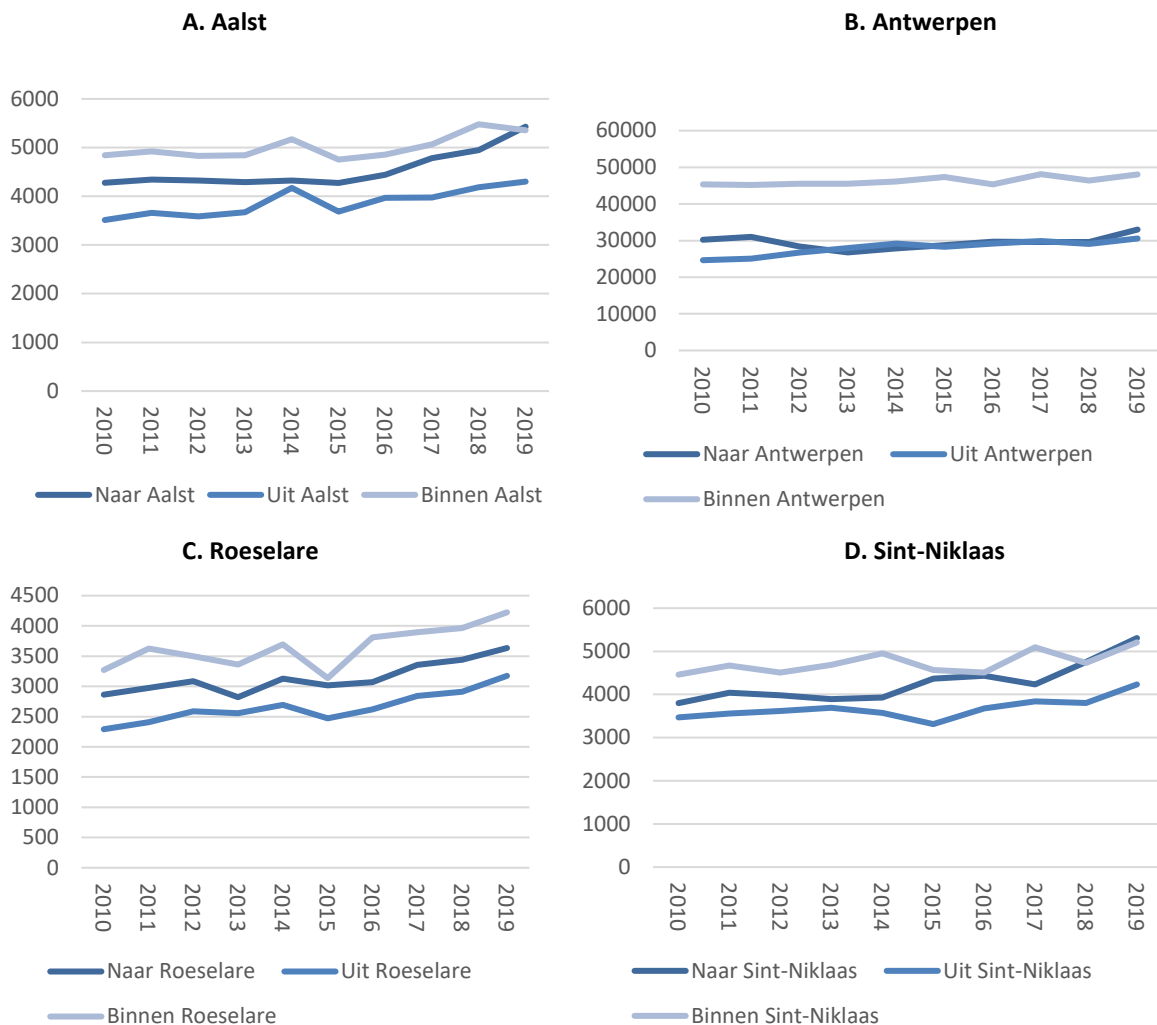
**Figuur 2 Migratiesaldo, intern (A) en extern (B), per 1 000 inwoners, 2010-2019**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

Onderstaande figuur toont de verhuisbewegingen in absolute cijfers van 2010 tot 2019 voor Aalst (paneel A), Antwerpen (paneel B), Roeselare (paneel C) en Sint-Niklaas (paneel D). Voor alle vier de centrumsteden liggen de verhuisbewegingen binnen de stad doorgaans iets hoger dan die van en naar de stad. Later gaan we dieper in op welke bewegingen dit precies zijn (van het centrum naar daarbuiten en vice versa, maar ook het profiel van de verhuizers). De evolutie van de inwaartse en uitwaartse verhuisbewegingen volgen het patroon van de migratiesaldi in Figuur 1. Wat opnieuw opvalt is dat in Antwerpen de immigratie en emigratie relatief dicht bij elkaar liggen; we weten ook op basis van de figuren hierboven dat Antwerpen een positief extern migratiesaldo heeft, maar een negatief intern migratiesaldo.

**Figuur 3 Absolute verhuisbewegingen van, naar en binnen de stad, 2010-2019**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

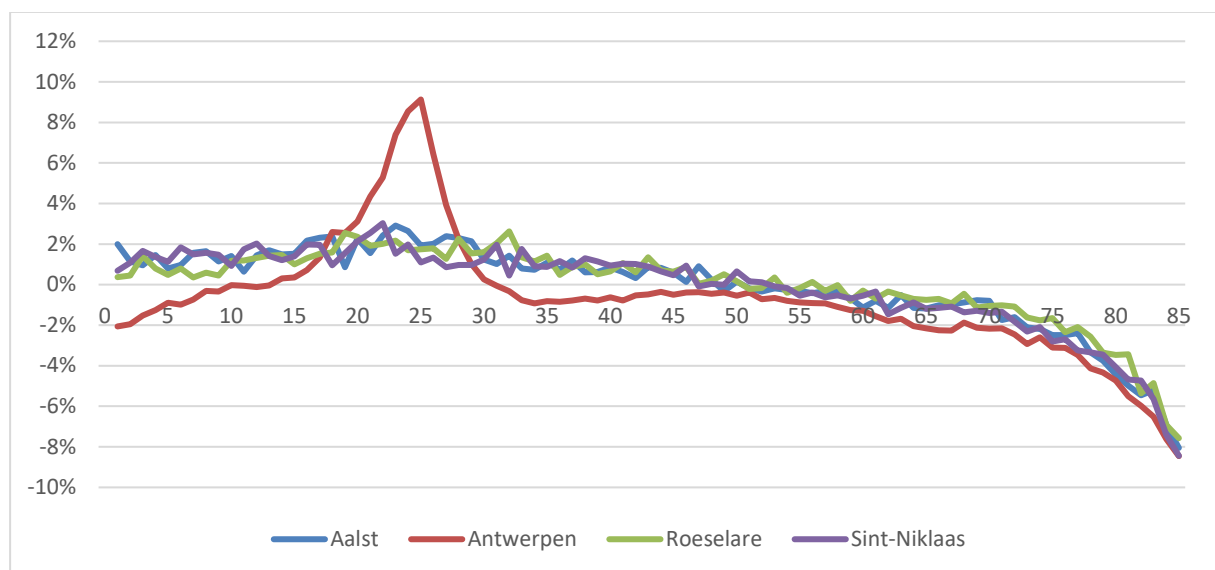
Migratiesaldi zijn niet publiek beschikbaar naar leeftijd. We kunnen wel echter een inzicht krijgen in de gemiddelde evoluties op gemeenteniveau door de bevolkingspiramide voor elke leeftijd te vergelijken tussen 2010 en 2020. We berekenen de jaarlijkse procentuele verandering van de bevolking per leeftijd (vergeleken met bevolking van dezelfde leeftijd maar één jaar eerder). Zo kan er een benaderend beeld worden gevormd van het migratiepatroon per leeftijd. Afwijkingen van groei naar leeftijd in de data betekenen immers dat er ofwel migratie heeft plaatsgevonden, oftewel sterftegevallen. Voor oudere leeftijdsgroepen kan dit dus voor vertekening zorgen, maar voor de jongere is dit een nuttige benadering. De bevolkingspiramides worden zo gebruikt als proxy voor migratie naar leeftijd. In Figuur 1 18 visualiseren we die gemiddelde jaarlijkse groei over de periode 2010-2020, per leeftijdsgroep.

Wat opvalt in onderstaande figuur is de sterke mate waarin Antwerpen verschilt van Roeselare, Sint-Niklaas en Aalst. Antwerpen kende over de periode 2010-2020 een zeer sterke groei van jongvolwassenen die piekt bij de leeftijd van 25 (een gemiddelde groei van ongeveer 9%). We zien vervolgens een afname van die groei tot de leeftijd van 30, waarna de groei negatief wordt. M.a.w. Antwerpen verliest vanaf de leeftijd van 30 jaar gemiddeld inwoners volgens deze benadering. Een bijkomende observatie is dat Antwerpen een negatieve groei kende van kinderen t.e.m. +/- 15 jaar oud. Kortom, o.b.v. deze data blijkt dat Antwerpen een sterke groei heeft gekend van jongvolwassenen



2010 en 2020, maar heeft tegelijkertijd ook gezinnen met kinderen (negatieve groei 30-plussers in combinatie met negatieve groei kinderen) de stad zien verlaten. In de andere drie steden, Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas, zien we dat patroon niet terug. We zien op basis van deze benadering een licht hogere groei van personen met een leeftijd tussen de 20 en 25 jaar oud en voor de oudere leeftijden een steeds lagere groei, maar we kunnen niet spreken van een sterke daling van het aantal 30-plussers of een negatieve groei van het aantal kinderen. Zoals eerder gesteld, kunnen we op basis van deze cijfers echter geen uitspraken kunnen doen over stadsvlucht. Op basis van de migratiesaldi naar leeftijd (of de benadering die hier gehanteerd wordt) lijkt het alsof steden als Antwerpen jongvolwassenen netto verliezen. Zoals eerder gesteld geeft een dergelijke analyse echter slechts een gedeeltelijk beeld van de migratiebewegingen en huishoudvorming (Bral & Schelfaut, 2013).

**Figuur 4 Gemiddelde procentuele bevolkingsgroei per leeftijd in %, 2010-2020**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

In Tabel 1 tonen we het aandeel van alle instromers in Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas naar gemeente van oorsprong in 2019. De tabel toont per centrumstad de 10 gemeenten met het hoogste aandeel. De instromers komen voornamelijk van buurgemeenten en andere centrumsteden. Voor Aalst zijn dat bijvoorbeeld buurgemeenten Erpe-Mere, Haaltert, Denderleeuw en vervolgens de nabijgelegen centrumstad Gent. Brussel (gemeente) neemt de 8<sup>ste</sup> plaats in. Ook bij de andere drie centrumsteden zien we hetzelfde patroon terug. In Sint-Niklaas zien we evenwel dat Antwerpen, Temse en Beveren meer dan 40% van de instromers vertegenwoordigen.

**Tabel 1 Gemeenten naar aandeel in instromers, 2019**

| Aalst       |    | Antwerpen  |    | Roeselare    |     | Sint-Niklaas     |     |
|-------------|----|------------|----|--------------|-----|------------------|-----|
| Erpe-Mere   | 6% | Schoten    | 5% | Izegem       | 10% | Antwerpen        | 17% |
| Haaltert    | 6% | Mortsel    | 4% | Staden       | 8%  | Temse            | 13% |
| Denderleeuw | 6% | Brasschaat | 4% | Hooglede     | 7%  | Beveren          | 12% |
| Affligem    | 5% | Edegem     | 3% | Ardooi       | 5%  | Sint-Gillis-Waas | 6%  |
| Gent        | 5% | Kapellen   | 3% | Moorslede    | 4%  | Lokeren          | 5%  |
| Lede        | 5% | Mechelen   | 2% | Kortrijk     | 4%  | Stekene          | 5%  |
| Dendermonde | 5% | Gent       | 2% | Brugge       | 3%  | Waasmunster      | 5%  |
| Brussel     | 4% | Borsbeek   | 2% | Gent         | 3%  | Hamme            | 4%  |
| Ninove      | 4% | Stabroek   | 2% | Ingelmunster | 3%  | Gent             | 4%  |
| Asse        | 4% | Leuven     | 2% | Lichtervelde | 3%  | Kruibeke         | 2%  |

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

In Tabel 2 wordt weergegeven waar uitstromers naartoe gaan; namelijk de 10 gemeenten per centrumstad die de meeste inwoners aantrekken. Voor Aalst valt Erpe-Mere op, waar 12% van de uitstromers van Aalst in 2019 naar zijn verhuisd. Van de Roeselaarse uitstromers trok 13% naar Izegem en in Sint-Niklaas 13% naar Temse, 10% naar Antwerpen. Voor Antwerpen is er een divers patroon vast te stellen.

**Tabel 2 Gemeenten naar aandeel in uitstromers, 2019**

| Aalst          |     | Antwerpen    |    | Roeselare |     | Sint-Niklaas     |     |
|----------------|-----|--------------|----|-----------|-----|------------------|-----|
| Erpe-Mere      | 12% | Brasschaat   | 5% | Izegem    | 13% | Temse            | 13% |
| Lede           | 8%  | Schoten      | 5% | Moorslede | 7%  | Antwerpen        | 10% |
| Haaltert       | 7%  | Mortsel      | 4% | Staden    | 7%  | Sint-Gillis Waas | 9%  |
| Gent           | 5%  | Edegem       | 4% | Hooglede  | 5%  | Beveren          | 9%  |
| Dendermonde    | 5%  | Kapellen     | 3% | Ardooi    | 5%  | Stekene          | 6%  |
| Ninove         | 4%  | Borsbeek     | 3% | Kortrijk  | 5%  | Waasmunster      | 6%  |
| Lebbeke        | 4%  | Zwijndrecht  | 3% | Brugge    | 4%  | Lokeren          | 5%  |
| Denderleeuw    | 4%  | Stabroek     | 3% | Ledegem   | 4%  | Gent             | 5%  |
| Affligem       | 4%  | Beveren      | 3% | Gent      | 4%  | Hamme            | 4%  |
| Geraardsbergen | 3%  | Sint-Niklaas | 3% | Menen     | 3%  | Kruibeke         | 3%  |

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

We zien bovenstaande patronen ook terug in onderstaande tabel, die de vertrekgemeenten van instromers en aankomstgemeenten van uitstromers toont naar graad van verstedelijking. We zien voor Sint-Niklaas bv. duidelijk terugkomen dat er relatief (t.o.v. de andere steden) minder verhuist wordt naar 'andere gemeenten' en vooral naar kleine steden (o.a. Temse) en grote steden (voornamelijk Antwerpen). Antwerpen heeft van de vier steden het hoogste aandeel dat naar 'andere gemeenten' verhuist (75%). We merken ook op dat Antwerpen en Roeselare relatief veel inwoners van regionale steden aantrekken, en Aalst en Sint-Niklaas relatief meer van grote steden. De sterke verhuisdynamiek tussen Antwerpen en Sint-Niklaas blijkt duidelijk uit deze cijfergegevens.

**Tabel 3 Aandeel in uitstromers en uitstromers van Vlaamse gemeenten, naar graad verstedelijking, 2019**

| Naar waar?       | Aalst        |             | Antwerpen     |             | Roeselare    |             | Sint-Niklaas |             |
|------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|                  | Aantal       | Aandeel     | Aantal        | Aandeel     | Aantal       | Aandeel     | Aantal       | Aandeel     |
| Andere gemeenten | 1 929        | 65%         | 14 775        | 75%         | 1 621        | 69%         | 1 471        | 48%         |
| Kleine steden    | 650          | 22%         | 2 748         | 14%         | 286          | 12%         | 1 051        | 34%         |
| Regionale steden | 138          | 5%          | 1 794         | 9%          | 306          | 13%         | 114          | 4%          |
| Grote steden     | 249          | 8%          | 337           | 2%          | 127          | 5%          | 456          | 15%         |
| <b>Totaal</b>    | <b>2 966</b> | <b>100%</b> | <b>19 654</b> | <b>100%</b> | <b>2 340</b> | <b>100%</b> | <b>3 092</b> | <b>100%</b> |
| <b>Van waar?</b> |              |             |               |             |              |             |              |             |
| Andere gemeenten | 1 884        | 64%         | 10 481        | 71%         | 1 589        | 71%         | 1 189        | 39%         |
| Kleine steden    | 682          | 23%         | 2 102         | 14%         | 298          | 13%         | 1 076        | 36%         |
| Regionale steden | 119          | 4%          | 1 716         | 12%         | 239          | 11%         | 123          | 4%          |
| Grote steden     | 276          | 9%          | 381           | 3%          | 111          | 5%          | 629          | 21%         |
| <b>Totaal</b>    | <b>2 961</b> | <b>100%</b> | <b>14 680</b> | <b>100%</b> | <b>2 237</b> | <b>100%</b> | <b>3 017</b> | <b>100%</b> |

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

## 3.2 Migratie van en naar centrumsteden op buurtniveau

### 3.2.1 Algemene trends

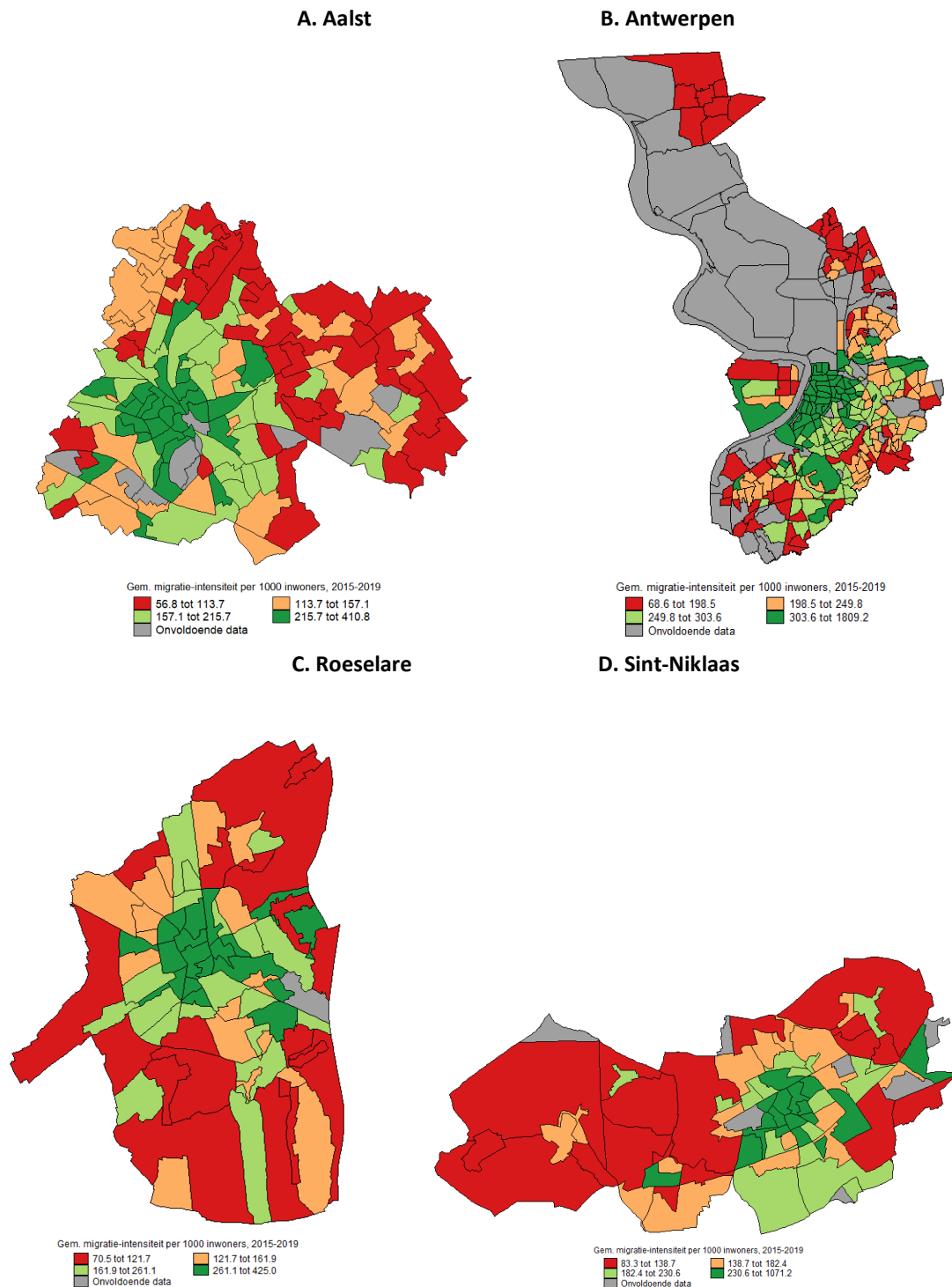
Steden zijn geen homogene afgebakende gebieden. Integendeel, binnen en tussen steden bestaat een grote heterogeniteit in het socio-economisch profiel van de bevolking, in de ruimtelijke spreiding van deze karakteristieken en in de kwaliteit, grootte en andere kenmerken van de woningvoorraad. In dit deel capteren we die verscheidenheid binnen steden aan de hand van een indeling in statistische sectoren. Een statistische sector is het meeste gedetailleerde geografisch niveau beschikbaar in België. In dit rapport stellen we een sector gelijk aan een buurt. We volgen ook de typologie van Vlaamse woonbuurten (Dreesen & Vastmans, 2018) om buurten binnen stedelijk gebied te classificeren. Zo kan een buurt een binnenstedelijke buurt zijn dan wel een woonkern.

We analyseren vooreerst de migratie-intensiteit, m.a.w. de som van alle toekomers en verlaters in een buurt (statistische sector) binnen een bepaalde periode, wat een indicatie geeft van het bevolkingsverloop in een buurt. Gezien we weten dat verhuisbewegingen per jaar sterk kunnen fluctueren en statistische sectoren ook een relatief kleine bevolking kunnen hebben (t.o.v. hogere geografische niveaus zoals gemeenten) werken we met een gemiddelde migratie-intensiteit over een periode van vijf jaar: 2015-2019.

Figuur 5 toont deze gegevens voor Antwerpen, Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas. In alle vier de gemeenten wordt een duidelijk patroon geschetst: de verstedelijkte of binnenstedelijke buurten van de steden kennen een hogere migratie-intensiteit dan buitenstedelijke. Eerder onderzoek (Dreesen, 2019) heeft aangetoond dat er een grotere verhuiskans, zowel op korte als lange termijn, bestaat bij jongvolwassenen, huurders, immigranten en kleine huishoudens. De woningvoorraad in binnenstedelijk gebied bestaat vooral uit huurwoningen en -appartementen (Dreesen & Vastmans, 2018). Dat maakt dat de verhuisintensiteit in verstedelijkte (binnenstedelijke) buurten doorgaans hoog ligt. Wat verder opvalt is dat de verhuisintensiteit ook iets hoger ligt in de woonkernen van dorpen rondom de stad, maar niet hoger dan die in het centrum. De grootorde van die intensiteit verschilt evenwel tussen de steden. In Aalst zijn de buurten met een hoog verloop bv. Zeeberg, Beekveld en Hospitaal, en de buurten met een erg laag verloop Erebodygem, Berkenlaan en Berg. In Antwerpen zijn Oude Haven en K.N.S.-Nat. Bank. sectoren met een hoog verloop en Ruggeveld, De Hoekx en Kraaienbergh buurten met een laag verloop. Buurten met een erg hoog verloop in Roeselare zijn bv. Roeselare-Centrum, Ieperstraat-Centrum en Scholencentrum, buurten met een laag verloop

Kapellehoek en Oekene-Zuidwest. Tot slot zijn in Sint-Niklaas Vossekot, Westebuurt en Europark buurten met een hoge migratie-intensiteit en Hondsnest, Belselebeek en Wallenhof buurten met een laag verloop. *Provincies.incijfers.be* neemt ook een indicator voor het verloop in een buurt op: de woonstabiliteit. Deze wordt berekend als het aandeel inwoners met hetzelfde adres in een gegeven jaar. Figuur B2 in bijlage toont voor deze statistiek in 2019 een gelijkaardig ruimtelijke patroon als Figuur 5.

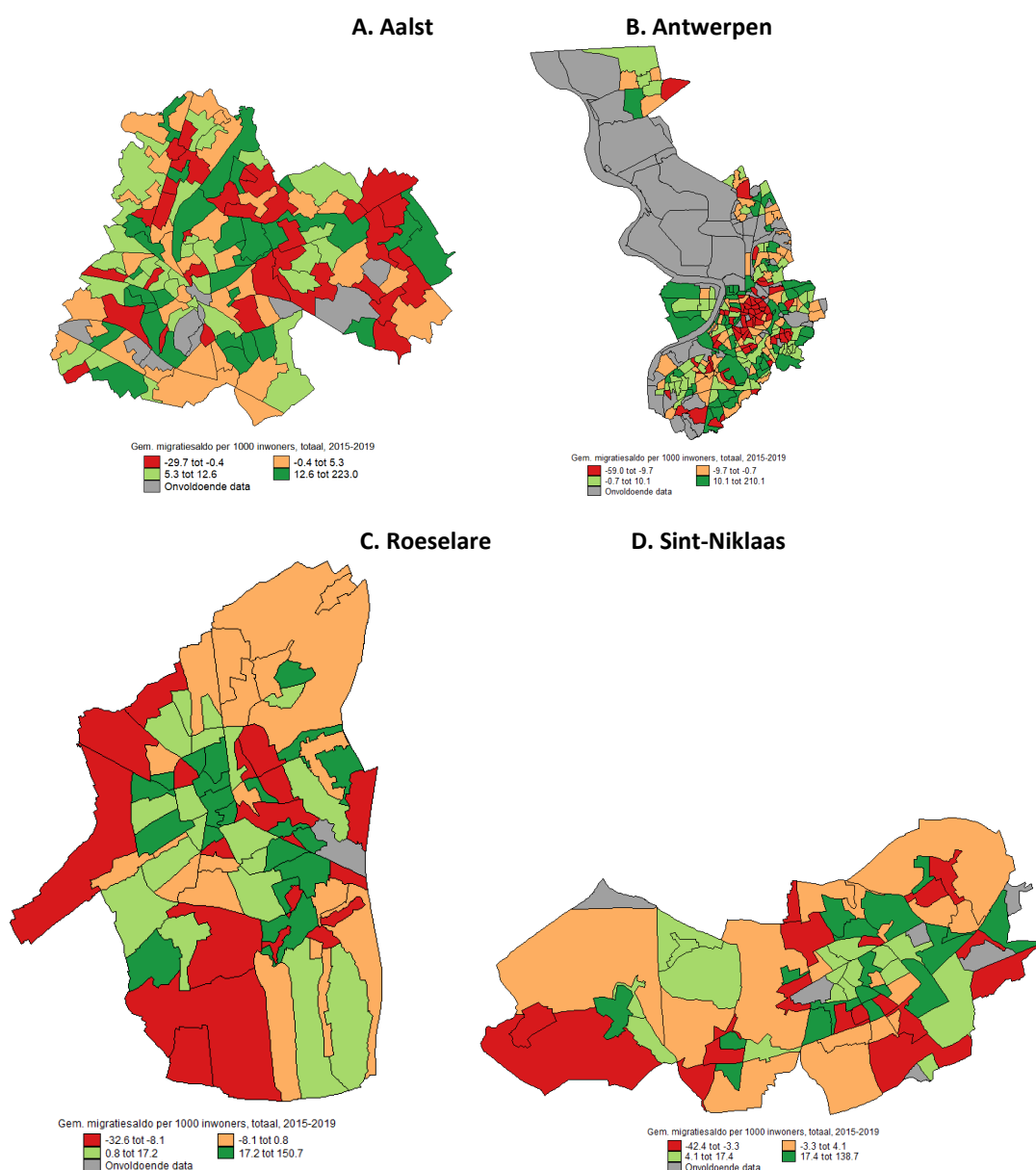
**Figuur 5 Gemiddelde migratie-intensiteit per 1 000 inwoners op buurtniveau, 2015-2019**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

In onderstaande figuur tonen we het totaal migratiesaldo (intern en extern) op buurtniveau, gemiddeld over 5 jaar tijd (2015-2019) voor Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. Het totaal gemiddeld migratiesaldo geeft geen uniform beeld over de steden heen. In Aalst is er alvast geen duidelijke tweedeling tussen verstedelijkte en buitenstedelijke of landelijke buurten zichtbaar. Er zijn verstedelijkte buurten in de binnenstad die relatief veel inwoners aantrekken, maar ook zeker daarbuiten. In Antwerpen is er een duidelijker patroon zichtbaar: de verstedelijkte buurten in de binnenstad hebben een negatief migratiesaldo en verloren dus in totaal gemiddeld meer inwoners dan er bijgekomen zijn tussen 2015 en 2019. De buitenstedelijke en landelijke hebben echter veeleer een positief totaal gemiddeld migratiesaldo. In Roeselare hebben verstedelijkte buurten en de woonkernen dan weer een positief gemiddeld totaal migratiesaldo, net als in Sint-Niklaas. Wat betreft het totaal gemiddeld migratiesaldo bestaat er dus heterogeniteit onder de steden.

**Figuur 6 Gemiddeld migratiesaldo per 1 000 inwoners op buurtniveau, totaal, 2015-2019**



Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking

We splitsen daarom het migratiesaldo op in migratie van en naar het buitenland (extern), migratie van en naar een andere Belgische gemeente (intern) en migratie van en naar een andere statistische sector binnen de gemeente. We werken opnieuw met het gemiddelde saldo over de periode 2015-2019. Onderstaande kaarten geven bijgevolg aan of een buurt (statistische sector) al dan niet inwoners uit het buitenland, een andere Belgische gemeente of een andere buurt binnen de gemeente aantrekt of kan behouden. Over de steden heen zien we duidelijk enkele patronen.

Verstedelijkte buurten kennen een doorgaans hoog en positief gemiddeld migratiesaldo t.o.v. het buitenland: ze trekken dus meer inwoners uit het buitenland aan dan dat ze verliezen. Tegelijkertijd verliezen de buitenstedelijke en landelijke buurten duidelijk meer inwoners aan het buitenland dan ze aantrekken. De buurten met het hoogste gemiddeld migratiesaldo naar het buitenland in Aalst zijn Hospitaal, Welvaartstraat en Hoveniers. In Antwerpen zijn dat Oude haven en K.N.S. Nat. Bank gevolgd door de Stationswijk, St. Amandus en Dam. Buurten met een hoog positief gemiddeld migratiesaldo met het buitenland in Roeselare zijn Scholencentrum, Rondekom en Roeselare-Centrum. Tot slot zijn de buurten met een hoog gemiddeld migratiesaldo met het buitenland in Sint-Niklaas Vossekot, de Westerbuurt en Europark.

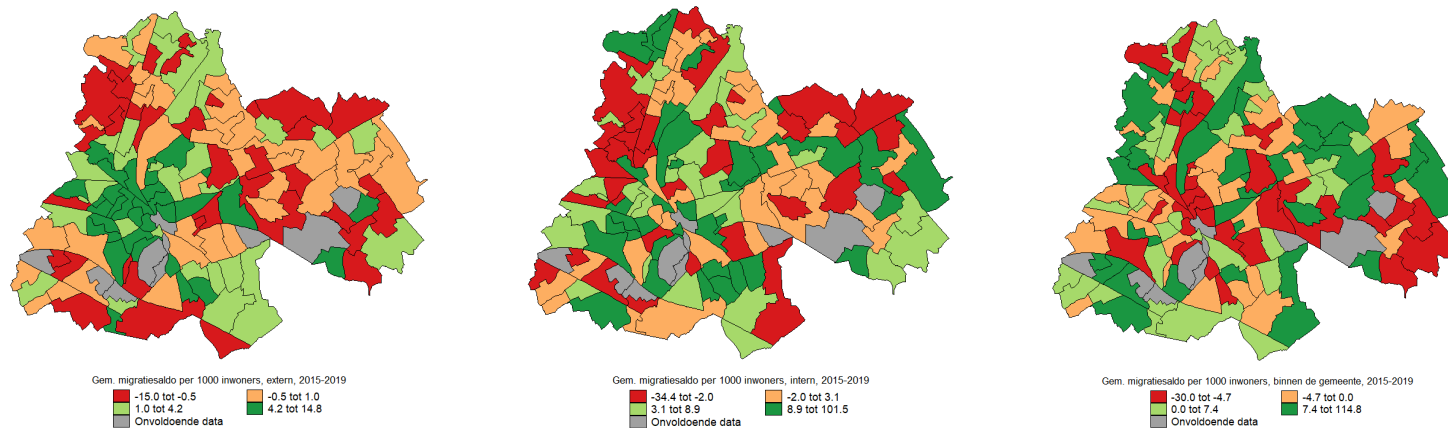
De middelste kaarten tonen de gemiddelde migratiesaldi in de statistische sectoren t.o.v. andere Belgische gemeenten (intern migratiesaldo). Met andere woorden tonen deze cijfers aan hoeveel verhuisbewegingen een buurt netto kent van en naar een andere Belgische gemeente. Dat geeft andere ruimtelijke verschillen weer t.o.v. de externe migratiesaldi op statistische sectorniveau. In Aalst zien we dat vooral verstedelijkte buurten in de stadsrand aantrekkelijk zijn voor inwoners uit andere Belgische gemeenten: de saldi daar zijn positief, dus ze trekken van die gemeenten meer inwoners aan dan er naartoe vertrekken. Hetzelfde geldt voor twee buurten in het centrum: Bergemeersen en Aalst-Station. In Antwerpen blijven verstedelijkte buurten en voornamelijk in de binnenstad netto inwoners van andere Belgische gemeenten aantrekken, maar kleuren ook buurten daarbuiten nu groen; het saldo neemt af hoe verder de buurt van het centrum ligt. In Roeselare constateren we relatief lagere saldi (t.o.v. de externe saldi) in de binnenstad en hogere in het zuiden. In Sint-Niklaas kennen buurten in de binnenstad hoge migratiesaldi t.o.v. andere Belgische gemeenten, maar ook daarbuiten in landelijke en buitenstedelijke buurten en in woonkernen (Sinaai, Puivelde, enz.).

Tot slot geven we in de rechtse kaarten de gemiddelde migratiesaldi t.o.v. andere statistische sectoren binnen de gemeente, per 1 000 inwoners weer. Met andere woorden visualiseren de kaarten welke buurten netto inwoners gewonnen of verloren hebben t.o.v. andere buurten in de stad. We zien een duidelijk patroon in de steden: de verstedelijkte buurten verliezen doorgaans netto inwoners, terwijl de meer landelijke buurten daarbuiten aan inwoners winnen. Met andere woorden werd er binnen de gemeente vooral verhuisd van het centrum naar buiten toe (intrastedelijke suburbanisatie). In Aalst zijn Beekveld, Rozendreef en Terloken buurten die sterk in trek waren bij inwoners van andere buurten. In Antwerpen waren dat Stuivenberg (Seefhoek), Sport Park Bell en het Nachtegalenpark. In Roeselare trokken Duivelshoek, Aardappelhoek en Kazand netto relatief veel inwoners van andere buurten in Roeselare aan. In Sint-Niklaas waren dat de Botermelkstraat, de Hoge Bokstraat en het Stedelijk Sportplein.

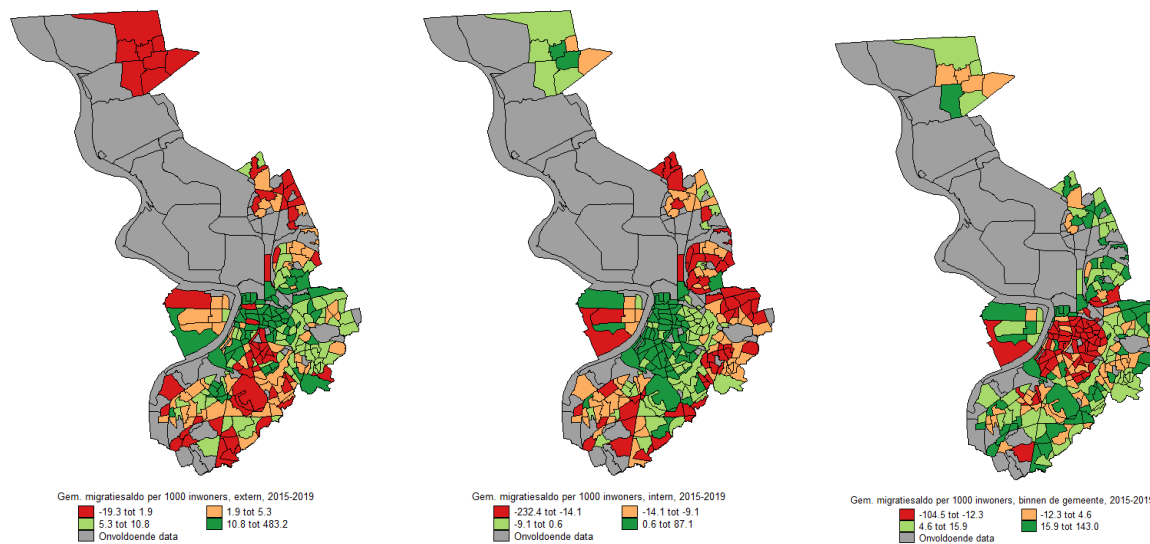
We analyseerden welke buurten netto aan inwoners winnen en welke netto inwoners verliezen. Vervolgens is het interessant om te kijken naar het profiel van de verhuizers. We maken eerst de opdeling naar leeftijd.

**Figuur 7 Gemiddeld migratiesaldo per 1 000 inwoners, met het buitenland, met een andere Belgische gemeente en binnen de gemeente, 2015-2019**

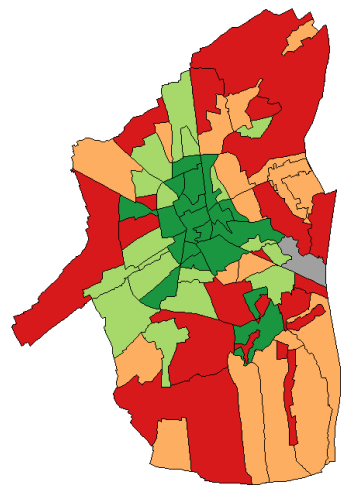
**A. Aalst**



**B. Antwerpen**

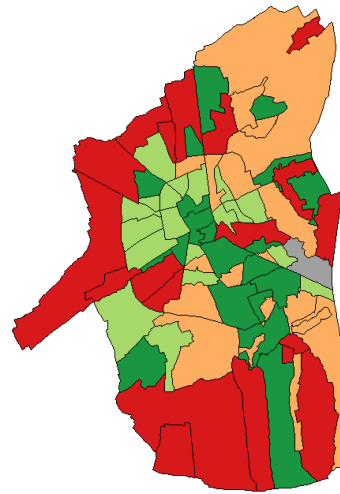


### C. Roeselare



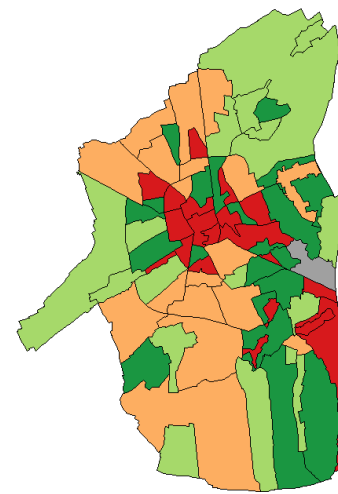
Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, extern, 2015-2019

|                  |              |
|------------------|--------------|
| -5.4 tot 0.6     | 0.6 tot 2.9  |
| 2.9 tot 8.6      | 8.6 tot 31.8 |
| Onvoldoende data |              |



Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, intern, 2015-2019

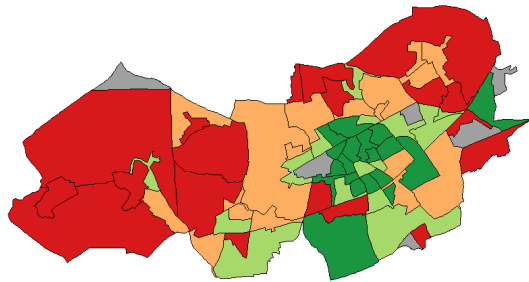
|                  |               |
|------------------|---------------|
| -19.0 tot -6.2   | -6.2 tot -1.2 |
| -1.2 tot 3.9     | 3.9 tot 67.6  |
| Onvoldoende data |               |



Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, binnen de gemeente, 2015-2019

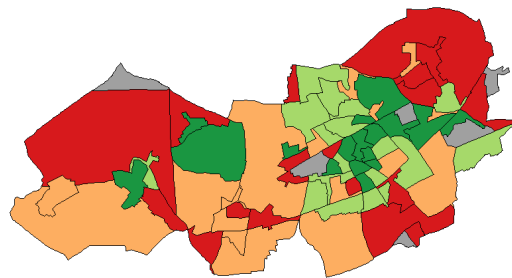
|                  |               |
|------------------|---------------|
| -31.1 tot -8.9   | -8.9 tot -0.7 |
| -0.7 tot 7.6     | 7.6 tot 115.2 |
| Onvoldoende data |               |

### D. Sint-Niklaas



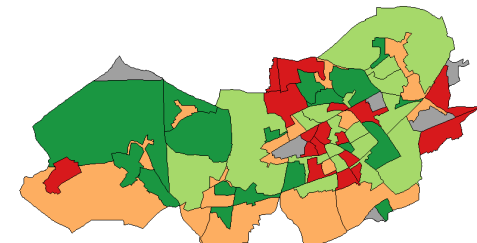
Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, extern, 2015-2019

|                  |               |
|------------------|---------------|
| -10.3 tot 0.0    | 0.0 tot 2.4   |
| 2.4 tot 5.7      | 5.7 tot 340.9 |
| Onvoldoende data |               |



Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, intern, 2015-2019

|                  |              |
|------------------|--------------|
| -198.2 tot -2.7  | -2.7 tot 2.8 |
| 2.8 tot 7.9      | 7.9 tot 22.6 |
| Onvoldoende data |              |



Gem. migratiesaldo per 1000 inwoners, binnen de gemeente, 2015-2019

|                  |               |
|------------------|---------------|
| -34.7 tot -8.6   | -8.6 tot 2.7  |
| 2.7 tot 8.2      | 8.2 tot 126.3 |
| Onvoldoende data |               |

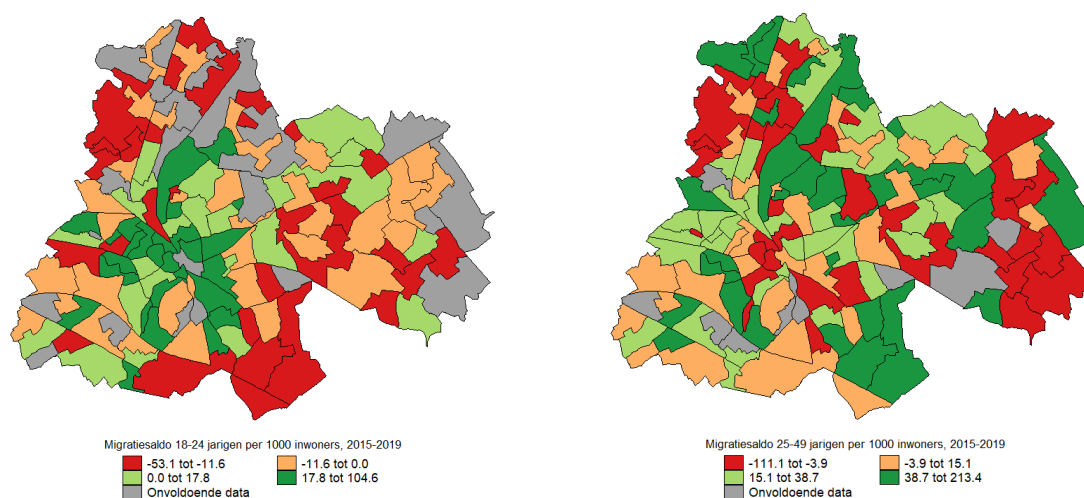
Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen verwerking



Dat er grote leeftijdsverschillen bestaan in de migratiepatronen blijkt uit onderstaande figuur. Daar wordt het totaal migratiesaldo (2015-2019) per 1 000 inwoners per leeftijdsgroep getoond, namelijk het migratiesaldo van de 18-24-jarigen<sup>3</sup> en van de 25-49-jarigen<sup>4,5</sup> voor elke statistische sector binnen Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. De migratiepatronen van beide leeftijdsgroepen zijn duidelijk verschillend. In het algemeen zien we dat in de verstedelijkte buurten in de binnenstad tussen 2015 en 2019 doorgaans relatief meer 18-24-jarigen hebben aangetrokken dan ze er verloren hebben. Dit ten opzichte van buurten daarbuiten die eerder een nettoverlies hebben gekend van deze leeftijdsgroep. Zeker in Antwerpen is in dit patroon sterk zichtbaar. Daarnaast zien we dat ook woonkernen (bv. duidelijk zichtbaar in Sint-Niklaas) netto 18-24-jarigen aantrekken. Zoals hierboven besproken weten we dat jongvolwassenen sterk aangetrokken worden tot stadsbuurten. Bij de oudere leeftijdsgroep, de 25-49-jarigen, zien we nagenoeg het omgekeerde patroon. Buurten in het stadscentrum kenden tussen 2015-2019 doorgaans een nettoverlies van 25-49-jarigen, terwijl buurten daarbuiten dan weer een nettowinst van deze leeftijdsgroep kenden. We kunnen o.b.v. deze gegevens niet besluiten of deze groep van de gemeente zelf instroomt of van een andere Belgische gemeente. In elk geval is het duidelijk dat deze leeftijdsgroep voornamelijk naar buitenstedelijke of landelijke buurten verhuist. Desalniettemin is het aannemelijk dat er binnen deze groep ook nog verschillen bestaan.

**Figuur 8 Migratiesaldo naar leeftijdsgroep per 1 000 inwoners, 2015-2019**

**A. Aalst**

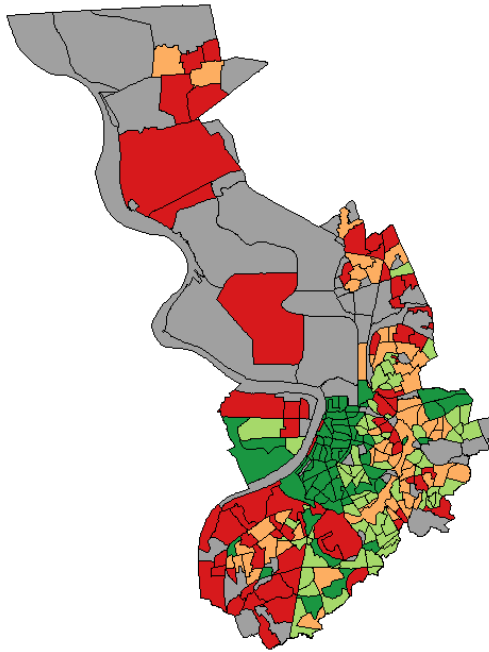


<sup>3</sup> 18-24-jarigen kunnen vanzelfsprekend ook inwonende kinderen zijn (idem voor andere leeftijdsgroepen).

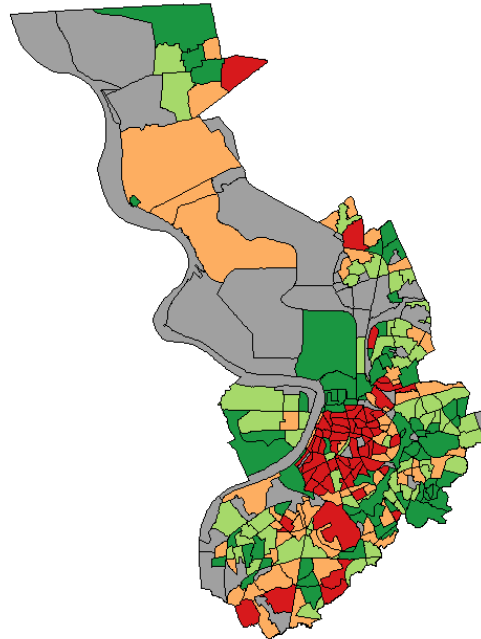
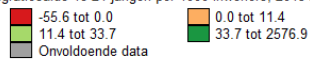
<sup>4</sup> Meer gedetailleerde opsplitsingen, bv. van de 25-34-jarigen (jongvolwassenen) zijn niet mogelijk met de data beschikbaar op provincies.incijfers.be.

<sup>5</sup> Kaartmateriaal voor de resterende leeftijdsgroepen is beschikbaar in de bijlage.

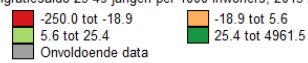
## B. Antwerpen



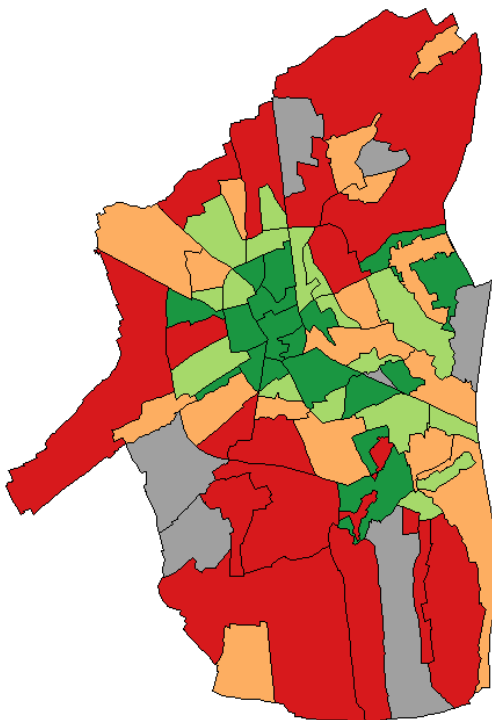
Migratiesaldo 18-24 jarigen per 1000 inwoners, 2015-2019



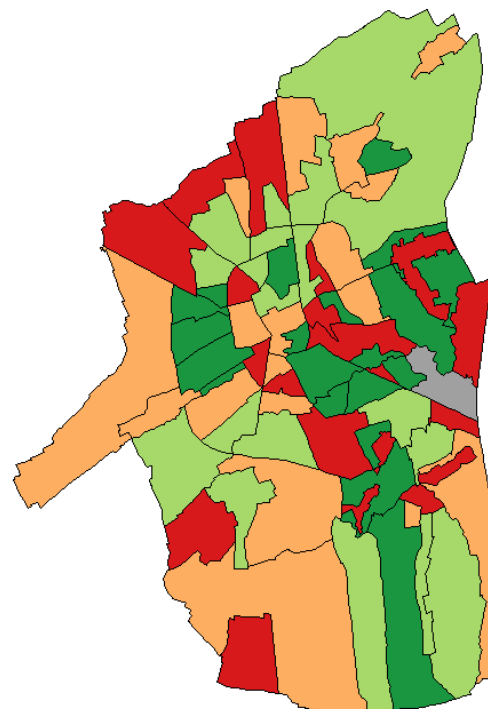
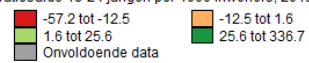
Migratiesaldo 25-49 jarigen per 1000 inwoners, 2015-2019



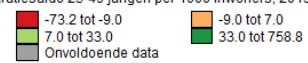
## C. Roeselare



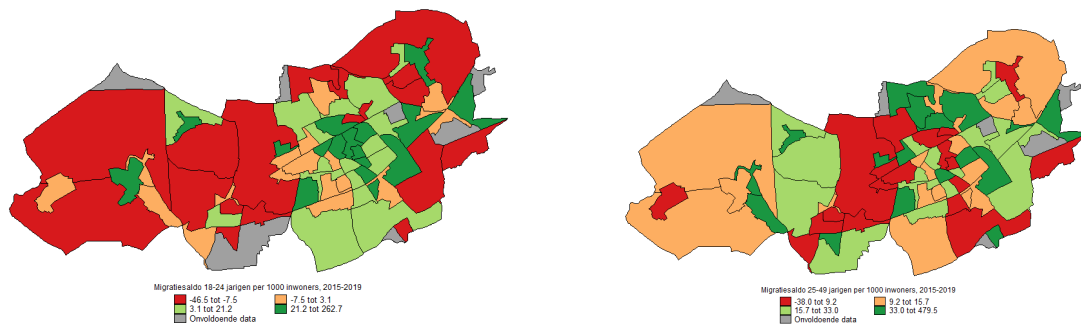
Migratiesaldo 18-24 jarigen per 1000 inwoners, 2015-2019



Migratiesaldo 25-49 jarigen per 1000 inwoners, 2015-2019



#### D. Sint-Niklaas



Bron: Rijksregister via Steunpunt Data & Analyse, eigen verwerking

### 3.2.2 De socio-economische karakteristieken van buurtmigratie

Met de Censusedata kunnen we een meer gedetailleerd beeld krijgen van de socio-economische karakteristieken van verschillende verhuizers: instromers, uitstromers en verhuizers van en naar een andere buurt binnen dezelfde stad. Het nadeel van deze dataset is dat verhuisbewegingen slechts opgevolgd kunnen worden t.e.m. 2015 en dat een cross-sectionele opname enkel voor 2011 beschikbaar is; voor meer recente gegevens zou de Census 2021 een geschikte bron zijn, maar deze is op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Voor de volgende analyses hanteren we de volgende definities voor stadsverhuizers in de Censusedata:

- stadstoekomer: woont in 2011 niet in de centrumstad, in 2012 wel;
- stadsverlater: woont in 2011 wel in de centrumstad, in 2012 niet;
- interne verhuizer: woont zowel in 2011 als 2012 in de centrumstad, maar is naar een andere buurt (statistische sector) verhuisd.

In Tabel 4 tonen we diverse karakteristieken van stadsverlaters, stadstoekomers en interne verhuizers in Antwerpen, Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas, namelijk het aandeel van elke leeftijdsgroep in elke verhuiscategorie, het aandeel hogeropgeleiden, het gemiddeld netto belastbaar inkomen (in EUR) en het arbeidsstatuut. Het gaat telkens om de karakteristieken zoals beschikbaar in Census 2011. Uit deze tabel blijken enkele opvallende resultaten. Ten eerste zijn relatief meer toekomers tussen de 18 en 24 jaar dan bij stadsverlaters. In Antwerpen is dit verschil het grootste: 28% van de toekomers is tussen 18 en 24 jaar oud; bij de stadsverlaters is dit slechts 18%. Ook in Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas zien we dit verschil tussen verlaters en toekomers onder 18-24-jarigen terug. In Aalst en Sint-Niklaas zijn echter wel relatief meer verlaters tussen de 25 en 34 jaar oud dan toekomers. In Antwerpen zien we duidelijk dat relatief meer stadsverlaters tussen de 35 en 44 jaar oud zijn dan onder de stadstoekomers. In Roeselare en Sint-Niklaas zien we dat patroon ook terug, maar is het verschil kleiner. Ten tweede zien we verschillen in het opleidingsniveau van de verhuizers. In Antwerpen valt het op dat relatief meer toekomers hoger opgeleid zijn dan verlaters. 35% van de toekomers tussen 2011 en 2012 is hoger opgeleid t.o.v. 28% bij de verlaters. In Aalst, Sint-Niklaas en Roeselare zijn de verlaters net relatief meer hoger opgeleid, maar het verschil is kleiner dan in Antwerpen. Daarnaast kunnen we ook het netto-belastbaar inkomen (in EUR) vergelijken. Met uitzondering van Roeselare hebben de stadsverlaters een hoger gemiddeld netto belastbaar inkomen dan de stadstoekomers. In Antwerpen ligt het inkomen van de verlaters bv. bijna 7% hoger dan dat van de verlaters, in Sint-Niklaas bijna 8% en in Aalst 1,5%. In Roeselare daarentegen ligt het inkomen van de toekomers +- 2% lager dan dat van de stadsverlaters. Een laatste observatie zijn de verschillen tussen de interne verhuizers enerzijds (van en naar een andere buurt in dezelfde stad) en stadstoekomers anderzijds: interne verhuizers hebben in alle vier de steden het laagste aandeel hogeropgeleiden. Daarnaast is hun inkomen ook significant lager en zijn ze vaker werkloos en gepensioneerd. Het aandeel 65-plussers in deze groep ligt dan ook relatief hoog.

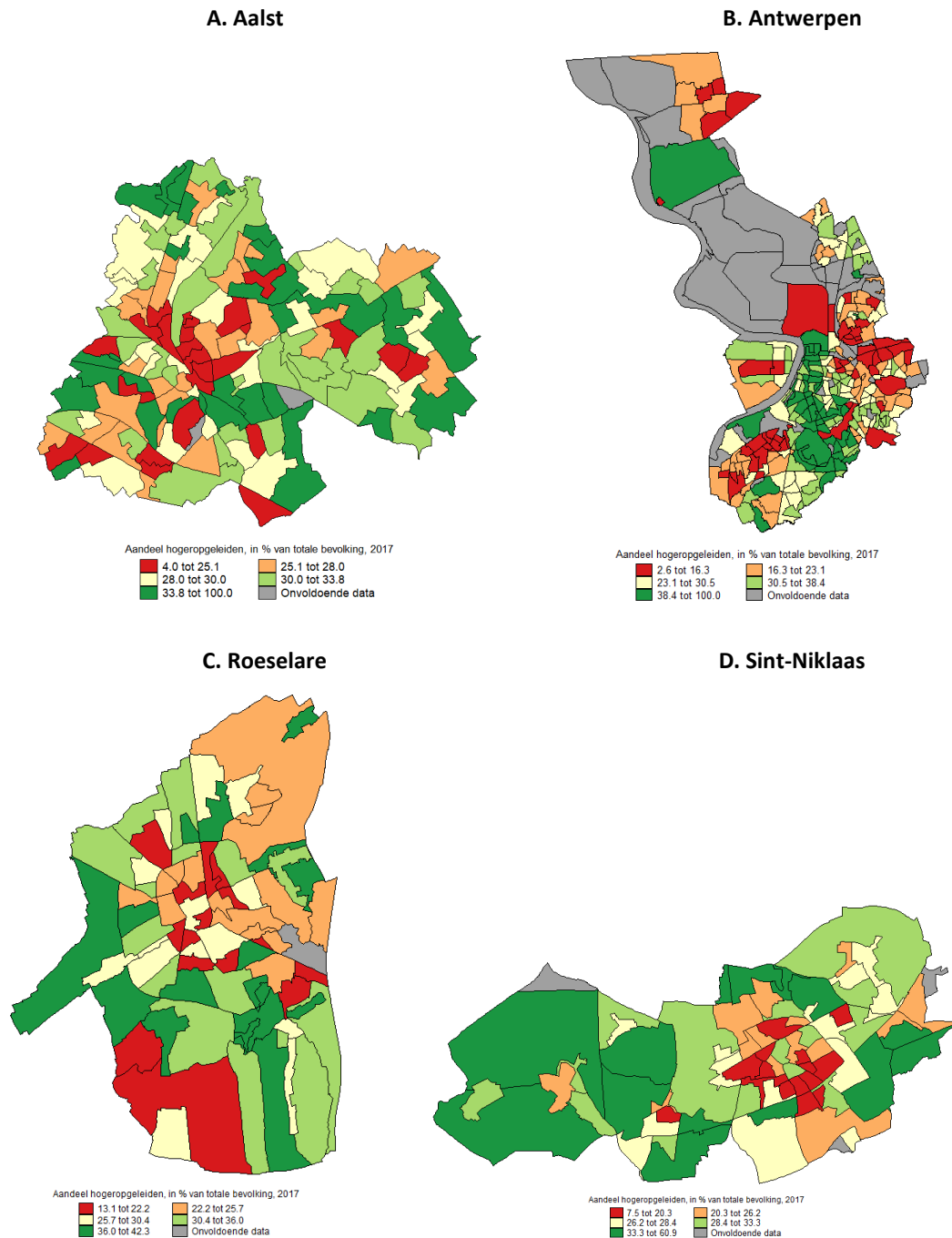
**Tabel 4 Karakteristieken van stadsverlaters, toekomers en verhuizers in Antwerpen, Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas, 2011-2012**

|                           | Antwerpen |           |            | Aalst     |           |            | Roeselare |           |            | Sint-Niklaas |           |            |
|---------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|--------------|-----------|------------|
|                           | Verlaters | Toekomers | Verhuizers | Verlaters | Toekomers | Verhuizers | Verlaters | Toekomers | Verhuizers | Verlaters    | Toekomers | Verhuizers |
| <b>Leeftijdsgroep (%)</b> |           |           |            |           |           |            |           |           |            |              |           |            |
| 18-24 jaar                | 18        | 28        | 19         | 20        | 22        | 20         | 26        | 28        | 21         | 22           | 28        | 22         |
| 25-34 jaar                | 36        | 37        | 36         | 37        | 34        | 32         | 33        | 35        | 31         | 35           | 33        | 30         |
| 35-44 jaar                | 20        | 15        | 19         | 19        | 19        | 19         | 18        | 16        | 18         | 18           | 17        | 17         |
| 45-54 jaar                | 12        | 10        | 11         | 12        | 14        | 13         | 12        | 11        | 11         | 12           | 10        | 12         |
| 55-64 jaar                | 7         | 6         | 6          | 5         | 5         | 7          | 5         | 5         | 7          | 6            | 5         | 6          |
| 65+                       | 8         | 5         | 9          | 7         | 6         | 10         | 7         | 6         | 12         | 6            | 7         | 12         |
| <b>Hogeropgeleid (%)</b>  | 28        | 35        | 21         | 29        | 26        | 22         | 30        | 28        | 22         | 27           | 25        | 20         |
| <b>Gem. inkomen (EUR)</b> | 18 766    | 17 703    | 15 614     | 19 283    | 18 993    | 18 686     | 18 823    | 19 179    | 18 060     | 19 712       | 18 261    | 17 528     |
| <b>Arbeidsstatuut (%)</b> |           |           |            |           |           |            |           |           |            |              |           |            |
| Gepensioneerd             | 9         | 6         | 9          | 8         | 7         | 11         | 7         | 8         | 12         | 7            | 7         | 12         |
| Huisvrouw/man             | 18        | 19        | 23         | 15        | 15        | 14         | 14        | 13        | 15         | 14           | 17        | 17         |
| Student                   | 4         | 9         | 4          | 5         | 6         | 4          | 6         | 7         | 4          | 5            | 6         | 5          |
| Werkend                   | 64        | 61        | 56         | 67        | 67        | 66         | 70        | 68        | 63         | 69           | 65        | 61         |
| Werkloos                  | 6         | 5         | 8          | 5         | 5         | 5          | 3         | 4         | 5          | 4            | 5         | 6          |

Bron: Censusdata, eigen bewerkingen

Het opleidingsniveau van verhuizers is een relevante statistiek om verder te analyseren. We weten immers dat het opleidingsniveau van huishoudens belangrijk is voor het in kaart brengen en interpreteren van de woondynamiek binnen steden (Dreesen & Vastmans, 2021; Vastmans & Dreesen, 2021; Dreesen, 2019; Gourko et al., 2013). De in- en uitstroom van hogeropgeleiden in een stad is in een belangrijke mate geassocieerd met de druk op lokale woningprijzen, maar ook met de compositie van haar buurten en woningstock alsook het bestaan van stedelijke fenomenen zoals segregatie, verdringing en gentrificatie.

**Figuur 9 Aandeel hogeropgeleiden per statistische sector, in % van totale bevolking, 2017**



Bron: Statbel, eigen bewerkingen

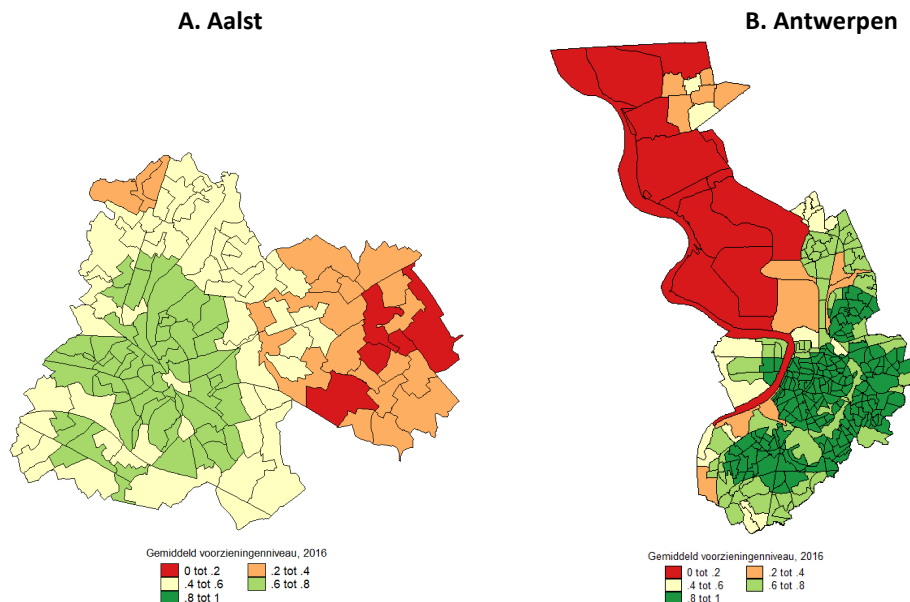
We visualiseren eerst de meest recente gegevens m.b.t. het opleidingsniveau op buurtniveau. In Figuur 9 tonen we het aandeel hogeropgeleiden, als percentage van de totale bevolking, op buurtniveau voor Aalst, Antwerpen, Sint-Niklaas en Roeselare. Wat opvalt is de sterke heterogeniteit in deze statistiek tussen de verschillende steden. Terwijl in een groot deel van de Antwerpse stadsbuurten in de binnenstad een hoog aandeel hogeropgeleiden wonen, is dat niet het geval voor Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas. Integendeel, het zijn in deze steden net de meer landelijke buurten die een hoog aandeel hogeropgeleiden kennen t.o.v. de rest van de stad. De buurten met de hoogste aandelen hogeropgeleiden in Aalst zijn Berg, Kleinhoek-Muntstraat, Dreef, Berkenlaan & Overhamme. In Antwerpen zijn dat Ruytenburg, Zurenborg, Oude Justitie, Molenveld en Gerechtshof (Zuidwijk). In Roeselare zijn de buurten met het hoogste aandeel hogeropgeleiden Zuidmolen, Jachthooren,

Izegemseardeweg/Aardappelhoek en de Rots. Tot slot zijn dat in Sint-Niklaas Gouden-Leeuw, Huis Ten Halve, Kouterwijk, Dennenstraat en Waterschoot.

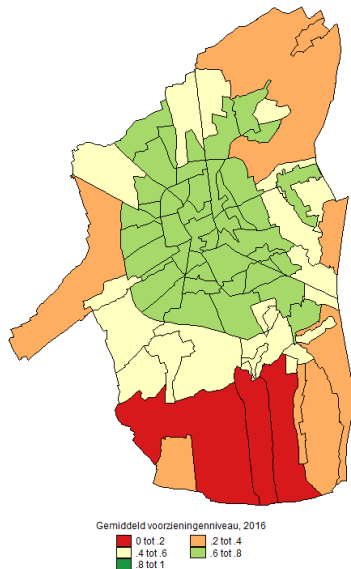
Waarom vestigen hogeropgeleiden zich in Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas relatief minder in het centrum en eerder aan de rand of daarbuiten? Een deel van de verklaring ligt in het feit dat er in deze steden en hun centra minder stedelijke voorzieningen zijn dan in Antwerpen. In Brueckner, Thisse & Zenou (1999) (*Why is central Paris rich and downtown Detroit poor?*) wordt geconcludeerd dat wanneer stedelijke voorzieningen in centra beter zijn dan daarbuiten dat hogeropgeleiden of koopkrachtigere huishoudens zich in het centrum vestigen en vice versa. In Figuur B1 in bijlage, die het gemiddelde netto inkomen per inwoner op het niveau van de statistische sector weergeeft, zien we gelijkaardige ruimtelijke patronen als bij de locatie hogeropgeleiden.

In Figuur 10 tonen we per buurt het gemiddelde voorzieningenniveau per statistische sector in de vier steden. Het voorzieningenniveau is gebaseerd op de indicator uit Verachtert et al. (2016) en duidt aan of een locatie in Vlaanderen volgende types voorzieningen voorziet: basisvoorzieningen (nodig om het dagelijkse leven te organiseren, zoals kleuter- en basisscholen, huisartsen, apotheken, post, enz.), regionale voorzieningen (middelbaar onderwijs, ziekenhuis, cultuur centrum, enz.) en metropolitane voorzieningen (kennisinstellingen, grote culturele instellingen, toeristische attracties, enz.). Hoe hoger de score op voorzieningenniveau, die van 0 tot 1 gaat, hoe beter de nabijheid van die voorzieningen in een locatie (hier: de statistische sector). Onderstaande kaart toont hoe goed de voorzieningen in een buurt zijn. Voor elke stad wordt dezelfde schaal gebruikt. We zien duidelijk dat buurten in Antwerpen, in het centrum en ook daarbuiten, een hoger gemiddeld voorzieningenniveau kennen t.o.v. buurten in het centrum van Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas. Dat verschil kan ten dele de locatie van hogeropgeleiden tussen de steden verklaren. Er bestaat dus sterke intra-groep heterogeniteit binnen de centrumsteden.

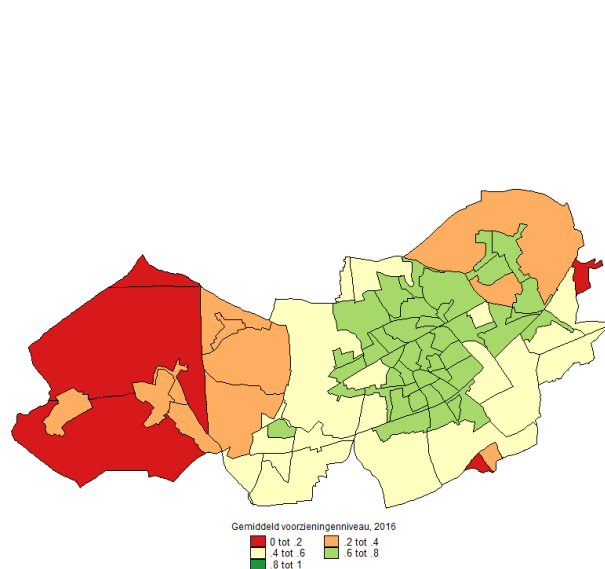
**Figuur 10 Gemiddeld voorzieningenniveau per statistische sector, 2016**



C. Roeselare



D. Sint-Niklaas



Bron: Verachtert et al. (2016), eigen bewerkingen

Die verschillen blijken ook wanneer we buurten met een hoge instroom hogeropgeleiden vergelijken met buurten die een lage instroom hebben gekend. Voor deze analyse hebben we gebruik gemaakt van de Censusdata. We berekenden het aandeel hoogopgeleiden dat naar een bepaalde buurt is verhuisd in 2012 per 100 inwoners in 2011. We deelden per stad buurten op in de bovenste 25% buurten (bovenste kwartiel) volgens instroom hogeropgeleiden en de laagste 25% buurten (onderste kwartiel). In Tabel 5 tonen we de karakteristieken van die twee types buurten, i.e. buurten die respectievelijk weinig en veel hogeropgeleiden aantrekken. Een aantal observaties kunnen over de vier steden gemaakt worden. Buurten die veel hogeropgeleiden aantrokken tussen 2011 en 2012 zijn doorgaans dichter bevolkt, hebben een hoger aandeel woningen gebouwd tussen 2001 en 2010, een hoger voorzieningenniveau en een hogere knooppuntwaarde<sup>6</sup> dan buurten die relatief weinig hogeropgeleiden aantrokken.

<sup>6</sup> De knooppuntwaarde is analoog aan het voorzieningenniveau (Verachtert et al., 2016). Het is een getal van 0 tot 10 dat bepaald wordt door verschillende deelindicatoren die elk een aspect van toegankelijkheid (of een ander kenmerk) van een knooppunt meten. Er wordt bv. rekening gehouden met onder andere het aantal transfers nodig om een ander knooppunt te bereiken, het aandeel nabij een knooppunt, en de integratie van het knooppunt in het netwerk.

Tabel 5 Kenmerken van buurten in 1<sup>ste</sup> en 4<sup>de</sup> kwartiel van instroom hogeropgeleiden, 2011-2012

| Kenmerken 2011             | Antwerpen     |              | Aalst         |              | Roeselare     |              | Sint-Niklaas  |              |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                            | 1ste kwartiel | 4de kwartiel | 1ste kwartiel | 4de kwartiel | 1ste kwartiel | 4de kwartiel | 1ste kwartiel | 4de kwartiel |
| Inwoners/km <sup>2</sup>   | 4 522         | 9 527        | 898           | 2 468        | 1 119         | 2 046        | 1 849         | 3 193        |
| Gem. inkomen/inwoner (EUR) | 14 042        | 17 341       | 18 379        | 17 895       | 16 858        | 16 357       | 16 694        | 16 285       |
| Aandeel hogeropgeleiden    | 14%           | 26%          | 22%           | 21%          | 20%           | 20%          | 18%           | 19%          |
| Aandeel gebouwd 2001-2010  | 3%            | 8%           | 9%            | 9%           | 11%           | 21%          | 6%            | 9%           |
| Voorzieningenniveau        | 0,67          | 0,84         | 0,49          | 0,55         | 0,51          | 0,62         | 0,57          | 0,62         |
| Knooppuntwaarde            | 3,75          | 6,24         | 1,94          | 2,49         | 1,55          | 2,13         | 2,85          | 3,33         |

Bron: Censusdata, eigen bewerkingen

Toch bestaan er ook verschillen tussen steden. Zo zien we in Antwerpen duidelijk dat buurten met een hoog aandeel hogeropgeleiden in 2011 ook een hoog aandeel instromende hogeropgeleiden kennen het jaar erop. Met andere woorden: hogeropgeleiden trekken in Antwerpen meer hogeropgeleiden aan. Het aandeel hogeropgeleiden in het laagste kwartiel bedraagt in Antwerpen 14% en in het hoogste 26%. Bij de andere steden zien we dit verschil niet.

Wat verklaart de trek van hogeropgeleiden naar centrumsteden? Zoals besproken in hoofdstuk 2 zijn er twee belangrijke verklaringen voor het sortingproces, m.a.w. waar werkers met verschillende opleidingsniveau zich vestigen (Brinkman, 2015). Enerzijds is er het element van *productie*: hogeropgeleiden trekken naar daar waar er a. geschikt werk is voor hun opleidingsniveau en b. de lonen hoog zijn. Dit verklaart ten dele waarom het aandeel hogeropgeleiden in Antwerpen ook hoger ligt: de uitgaande pendelintensiteit bedroeg in 2018 40,3%. M.a.w. t.o.v. de gehele groep loontrekkenden in Antwerpen werkte 40,3% in 2018 een andere gemeente. Dit aandeel ligt een stuk hoger in Aalst (63,8%), Roeselare (52,5%) en Sint-Niklaas (59,3%).<sup>7</sup> Daar gaat een groter aandeel van de loontrekkenden buiten de stad werken. Anderzijds is er ook een consumptie-argument: hogeropgeleiden zijn aangetrokken tot bepaalde voorzieningen (in de brede zin van het woord). Grotere steden kunnen schaalvoordelen benutten waardoor ze een grote variatie en kwaliteit aan voorzieningen kunnen voorzien. Hogeropgeleiden hechten een groot belang aan de grotere kwaliteit en variatie van producten die beschikbaar zijn binnen steden. Figuur 10 is een illustratie van de verschillen in voorzieningen tussen steden.

### 3.3 Migratie en de relatie met woninggrootte

Tot slot analyseren we in dit deel hoe de woninggrootte van verhuizers verandert als ze in en uit de stad verhuizen en of en hoe verhuizers al dan niet eigenaar of huurder worden als ze van of naar de stad verhuizen. Aan de hand van de Censusdata kunnen we de link tussen een verhuis en de grootte van de woning leggen. In onderstaande tabel tonen we voor stadstoekomers en stadsverlaters in Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas of de woning waar ze gaan wonen groter, kleiner of dezelfde grootte is als de vorige. De nuttige woonoppervlakte van de woningen is in de Census 2011 ingedeeld in klassen (i.e. geen continue schaal). We vergeleken de oppervlakte-klasse van de oude woning in 2011 met de nieuwe woning in 2012. Onderstaande tabel geeft daarvan de resultaten weer. Wat hier opvalt is de stadsverlaters relatief meer groter gaan wonen en dat de stadstoekomers relatief meer kleiner

<sup>7</sup> Steunpunt Werk via provincies.incijfers.be



gaan wonen. In Antwerpen gaat bv. 30% van de toekomers groter wonen en 57% kleiner. Bij verlaters is het net omgekeerd, daar gaat 59% groter wonen en 28% kleiner. We zien gelijkaardige verschillen terug in Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas. Die cijfers stroken met het beeld dat huishoudens de stad verlaten om in een andere gemeente zich in een grotere woning te vestigen. Wat opvalt is dat dit aandeel significant groter is in Antwerpen, gevolgd door Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas. Hoeveel huishoudens verhuizen voor groter te gaan wonen, hangt natuurlijk ook af van de compositie van het woonaanbod in een stad.

**Tabel 6 Verschil in grootte woning van vertrek en aankomst, naar type verhuizer, 2011-2012**

| Verschil grootte   | Antwerpen |           | Aalst     |           | Roeselare |           | Sint-Niklaas |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                    | Toekomers | Verlaters | Toekomers | Verlaters | Toekomers | Verlaters | Toekomers    | Verlaters |
| Geen               | 13,22%    | 12,74%    | 11,43%    | 11,86%    | 11,93%    | 12,33%    | 14,30%       | 14,14%    |
| Groter gaan wonen  | 29,68%    | 59,07%    | 39,50%    | 53,26%    | 37,96%    | 46,42%    | 37,96%       | 46,67%    |
| Kleiner gaan wonen | 57,10%    | 28,19%    | 49,06%    | 34,88%    | 50,11%    | 41,26%    | 47,74%       | 39,19%    |
| Totaal             | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%         | 100%      |

Bron: Censusdata, eigen bewerkingen

## 4. DE IMPACT VAN COVID-19 OP STEDELIJK WONEN

Welke impact zal de COVID-19 pandemie hebben op het wonen in de Vlaamse centrumsteden? Een eerste historische les is dat steden relatief bestand zijn tegen de vraagschokken op de woningmarkt die epidemieën teweeg brengen. Francke & Korevaar (2021) onderzochten de impact van de plaag en cholera op de woningmarkten van respectievelijk Amsterdam en Parijs. Zij vonden significante en grote prijsdalingen voor koopwoningen en relatief kleine dalingen in huurprijzen in de eerste zes maanden van een pandemie. Prijzen herstelden nadien relatief snel naar hun pre-epidemie prijsniveaus. Ander economisch onderzoek toont gelijkaardige effecten aan voor andere epidemieën (Wong, 2008) maar ook de COVID-19 crisis (Ling et al., 2020). De exacte impact op de woningmarkt verschilt tussen steden, tussen verschillende soorten epidemieën en hangt ook af van de beleidsrespons van de stad zelf.

Er is vooralsnog geen duidelijke empirische evidentie van de impact van COVID-19 op de Vlaamse woningmarkt, temeer omdat ten tijde van schrijven de COVID-19 epidemie nog niet afgelopen is. Om de impact te kennen op verhuisbewegingen en de woningmarkt zou er gebruikt moeten worden gemaakt van verhuisbewegingendata die beide golven capteren en transactiedata die de gehele periode beslaat. Daarenboven is het aannemelijk dat de economische effecten zelfs na de pandemie zelf nog nazinderen en bijgevolg verdere impact hebben op de woningmarkt.

Florida et al. (2021) beschrijven vier tendensen die verandering in steden teweeg kunnen brengen:

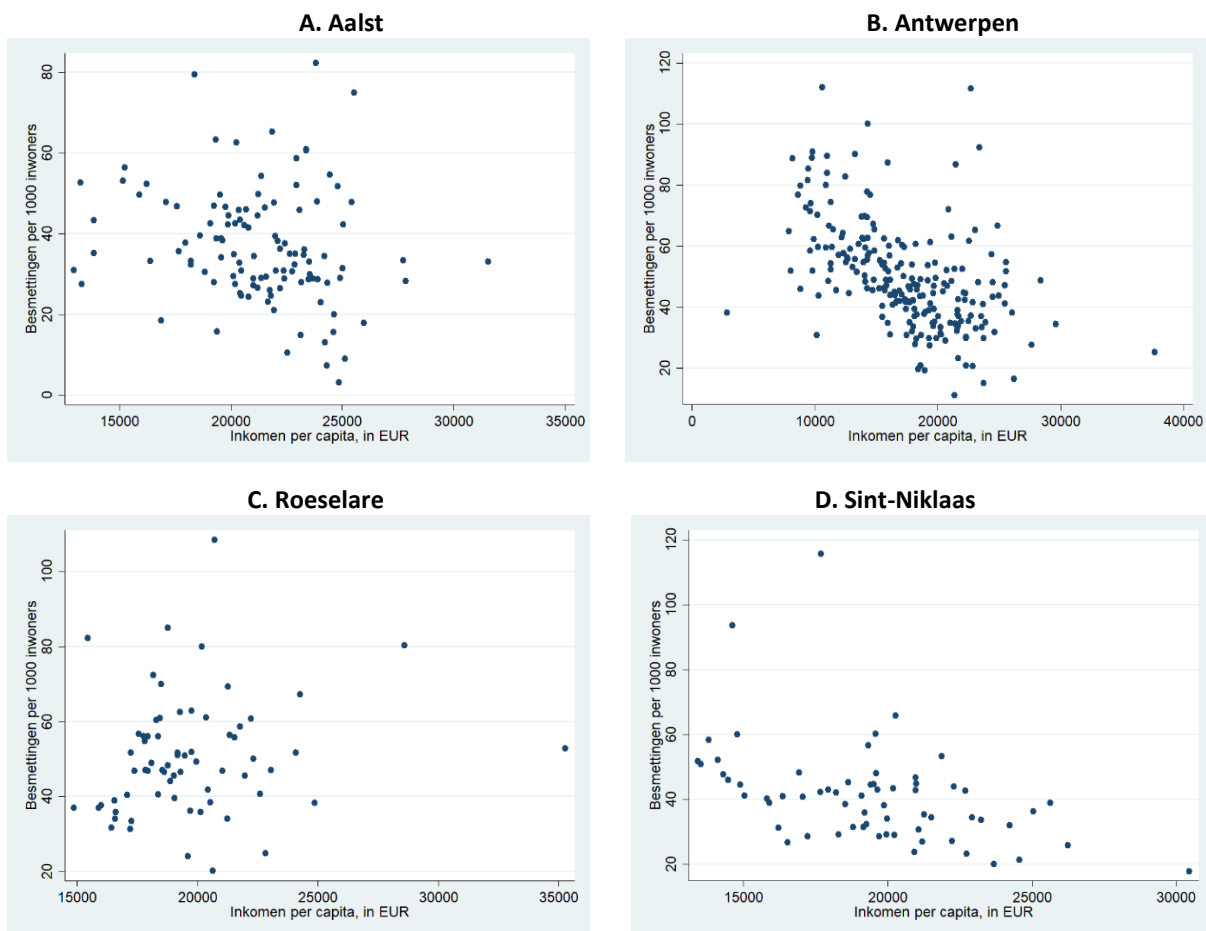
1. door de pandemie gaan huishoudens mogelijk anders nadenken over drukke plaatsen en sociaal leven binnen de stad. Dit kan een impact hebben op de locatiekeuze van huishoudens, pendel van en naar werk en de economische rendabiliteit van bepaalde lokale bedrijven en publieke ruimte;
2. verdere digitalisering van winkelen, werk, wonen en pendel: bv. remote werken (work-from-home), digitaal lesgeven, online winkelen, enz. De impact hiervan hangt af in welke mate deze alternatieven degelijke en volledige substituten zijn;
3. de nood aan het bestendigen van de stedelijke woonomgeving tegen toekomstige klimaat- en gezondheidsrisico's, onder meer in de publieke infrastructuur waar nagedacht moet worden hoe deze risico's moeten worden opgenomen in de bouwomgeving;
4. veranderingen in de gebouwde omgeving, architectuur, straatbeeld, enz.

Een belangrijk element wanneer men deze tendensen in perspectief plaatst is dat de COVID-19 crisis een impact op wonen had die verschilde naar locatie maar ook naar socio-economische karakteristieken van de huishoudens. In Dreesen & Heylen (2021) werd o.b.v. responses uit de Grote Coronasurvey geconcludeerd dat huishoudens ten gevolge van de COVID-19 crisis problemen ervaarden met de beperkte grootte van de woning. Die problematiek was des te groter binnen de centrumsteden en het meest prevalent bij bewoners van appartementen of gesloten eengezinswoningen. Het is onzeker of deze vaststelling voortkomt uit de verhoogde dichtheid (residentieel, maar ook van de publieke ruimte) in centrumsteden of omdat woningen in centrumsteden doorgaans kleiner zijn dan woningen daarbuiten. Daarnaast weten we dat huurders oververtegenwoordigd zijn in de zwaarst getroffen sectoren, en eigenaars net in de lichtst getroffen sectoren. Dat zet druk op de betaalbaarheidsproblemen in deze eerste groep; des te meer omdat huurders doorgaans al een zwakkere socio-economische positie innemen (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Met andere woorden is de ongelijkheid van de economische impact van COVID-19 duidelijk.

Daarnaast bestaat er ook een socio-economische ongelijkheid in wie besmet werd door COVID-19, die zich verder uit in de socio-economische geografische verspreiding van COVID-19 besmettingen. In onderstaande figuur tonen we het aantal (cumulatieve) COVID-19 besmettingen per 1000 inwoners op buurtniveau voor de periode mei 2020 t.e.m. februari 2021 en het inkomen per capita (2018) als proxy voor de socio-economische karakteristieken van een buurt. In Aalst, Antwerpen en Sint-Niklaas is een duidelijk patroon zichtbaar: in de minst welvarende buurten (volgens inkomen per capita) werden

tussen mei 2020 en februari 2021 doorgaans de hoogste besmettingsgraden per 1 000 inwoners vastgesteld.<sup>8</sup> Het verband is het sterkste in Antwerpen gevolgd door Sint-Niklaas en Aalst, maar bestaat niet binnen Roeselare. We gaan in dit rapport niet dieper in op de oorzaken van dit verband; mogelijke verklaringen<sup>9</sup> zijn de prevalentie van contactberoepen onder minder koopkrachtige huishoudens, bevolkingsdichtheid, overbewoning, pendelmodi, gezondheidsgeletterdheid, enz. De grafieken tonen desalniettemin aan dat socio-economische ongelijkheid uitvergroot wordt door de COVID-19 crisis, niet enkel m.b.t. economische impact maar ook m.b.t. besmettingen.

**Figuur 11 COVID-19 besmettingen per 1 000 inwoners en inkomen per capita in EUR, naar statistische sector, 2020-2021**



Opmerking: Cumulatieve COVID-19 besmettingen zijn van de periode mei 2020 – februari 2021, gedeeld door de totale bevolking op januari 2021. Grafieken bevatten enkel buurten met 100 of meer inwoners.

Bron: Vlaamse Zorgetlas, Statbel

Zorgt de beperkte woonruimte en dichtheid in steden voor een exodus naar grotere woningen, al dan niet met tuin, buiten de steden? Voor Vlaanderen is er vooralsnog onvoldoende data voorhanden om de impact in te schatten; daarenboven kunnen verhuiseffecten ook na de pandemie geobserveerd worden. De impact hangt ook af van het woonaanbod in een stad (niet elke centrumstad is hetzelfde) en stedelijk woon- en ruimtelijk beleid, maar ook van bredere tendensen zoals de evolutie van work-from-home. Bij dit laatste is de vraag of zelfs indien work-from-home een standaardpraktijk wordt, dit voldoende is om bevolking weg te houden van stedelijke voorzieningen, economische opportuniteiten

<sup>8</sup> Zie ook Decoster et al. (2020).

<sup>9</sup> Zie o.a. Hatef et al. (2020) en Florida & Mellander (2021).

en arbeidsmarkt die een stad kan bieden. Voor een volledig beeld te schetsen is het echter te vroeg. Delventhal, Kwon & Parkhomenko (2021) hebben o.b.v. een kwantitatief model berekend wat er met grote steden gebeurt als telewerken de standaard wordt. Zij vonden drie belangrijke effecten: (1) jobs verhuizen meer naar het centrum van de stad, huishoudens meer naar de periferie, (2) files verminderen en pendeltijden dalen en (3) gemiddelde vastgoedprijzen dalen, met dalingen in het centrum en stijgingen in de periferie. Zij die kunnen telewerken kunnen verhuizen naar betaalbare buurten en sparen pendelkosten uit. Maar ook de pendeltijden van zij die niet kunnen telewerken dalen wegens minder file, lagere woningprijzen en gemakkelijkere toegang tot werk.

In internationale literatuur heeft men tussentijdse verhuisbewegingen geanalyseerd. Florida et al. (2021) wijst erop dat alhoewel een Harris Enquête vond dat 40% van stedelijke bewoners een verhuis naar minder drukke locaties overwoog, een groot deel van de verhuisbewegingen weg van steden bestond uit studenten en jongvolwassenen die na een tijd terugkeerden. Daarnaast zijn hogeropgeleide jongvolwassenen een belangrijke groep, zeker voor prijsvorming binnen steden. De vraag is of zij niet verder suburbaniseren naar buurten buiten de stad of gemeente, in ruil voor een minder gemakkelijke toegang tot stedelijke voorzieningen. Deze suburbane of exurbane gebieden kunnen op hun beurt een meer stedelijk karakter ontwikkelen (Boussauw et al., 2011). Liu & Su (2021) analyseren de shift in vraag naar wonen in de V.S. en concluderen dat de vraag naar minder dicht bebouwde buurten tijdens de COVID-19 crisis gestegen was en die van dichtbevolkte gebieden gedaald. Deze shift werd ten dele gedreven door telewerk. Het is overigens belangrijk om te onthouden dat niet elk land of regio dezelfde capaciteit voor telewerk heeft. De OECD (2020) berekende o.b.v. de European Labour Force Survey welk aandeel van de werkenden taken van thuis kan uitvoeren. Die capaciteit om van thuis uit te werken ligt in België tussen 33,64% (West-Vlaanderen) en 50,93% (Waals-Brabant). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan 43,76% van de werknemers thuis werken. Die capaciteit ligt relatief hoog t.o.v. andere EU28-landen; o.a. Groot-Brittannië, Zweden, Oostenrijk, Denemarken, Frankrijk, Finland en Noorwegen hebben een hoger nationaal aandeel.

Verhuisbewegingen zijn voorsnog niet beschikbaar, maar er zijn wel al indicaties van prijswijzigingen ten tijde van de COVID-19 crisis. Damen (2021) analyseerde a.d.h.v. de ERA-KU Leuven vastgoedindex, een hedonische prijsindex,<sup>10</sup> de prijsevolutie op de Vlaamse woningmarkt van 2005 t.e.m. het tweede kwartaal van 2021, gecorrigeerd voor de kwaliteit en de compositie van de verkochte woningen. Kwaliteitsgecorrigeerde woningprijzen stegen met 11,4% van het eerste kwartaal van 2020 tot het tweede kwartaal van 2021. Relevant is dat de prijzen van woningen sneller stegen buiten de centrumsteden sinds de tweede helft van 2020. Appartementen met een terras verkochten 18 dagen sneller in 200 en 12 dagen in de eerste helft van 2021, 2 dagen sneller dan in 2019 voor de COVID-19 crisis. Appartementsprijzen aan de kust stegen met 6,5% in 2020 t.o.v. 1,5% per jaar voor de crisis. Dergelijke bevindingen zijn consistent met de vraag of huishoudens op zoek zijn naar grotere woningen buiten de stad en dat appartementen zonder een terras moeilijker verkocht geraken. De vraag naar tweede verblijven aan de kust is ook gestegen. Het is echter te vroeg om te concluderen of deze veranderingen permanent dan wel tijdelijk zijn.

Tot slot kunnen steden dan wel onderhevig zijn aan de vraagschok die een epidemie teweeg brengt, de rol van stedelijk woon-, ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in het opvangen van deze schok is niet te onderschatten. Na de uitbraak van cholera in Parijs in de 19<sup>de</sup> eeuw stelde het Parijse stadsbestuur vast dat de zwaarst getroffen buurten diegenen waren met een hoge bevolkingsdichtheid, smalle straten en minder koopkrachtigere huishoudens. Ze maakten werk van een investeringsgolf in publieke infrastructuur en verdere renovaties van de verouderde woningstock. Een gelijkaardige vaststelling werd gemaakt in Amsterdam. Die investeringen draagden bij aan het relatief snelle herstel van woning- en huurprijzen in beide steden. In Londen werden dergelijke investeringen minder gedaan, waardoor

---

<sup>10</sup> Online beschikbaar op <https://www.svendamen.com/hedonic>

prijzen lager bleven (Ambrus et al., 2020; Francke & Korevaar, 2021). Anno 2021, ten tijde van de COVID-19 crisis, zijn steden al beter bestandigd tegen epidemieën, maar niet noodzakelijk tegen vraagschokken die een suburbaniseringsproces starten of een exodus veroorzaken. Alhoewel het nog te vroeg is om te concluderen of dit daadwerkelijk het geval is, kunnen steden wel verder nadenken hoe men crisisbestendiger kan worden. De manier waarop dat best kan gebeuren valt buiten het bestek van dit rapport. De Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning biedt alvast een denkkader aan hoe men de ruimtelijke kwaliteit in functie van gezondheid kan waarborgen, tesamen met een resem aan mogelijke maatregelen die een stad kan nemen.<sup>11</sup> Florida et al. (2021) verwijzen bijvoorbeeld naar het verder experimenteren met publieke ruimte (bv. ruimte normaal bestemd voor autoverkeer gebruiken voor horeca, bredere voet- en fietspaden, etc.) maar ook veranderingen in de stedelijke vorm, ontwerp en in het straatbeeld, o.a. herbestemming van landgebruik, flexibeler gebruik van ruimte en slimmer omgaan met gedeelde ruimtes.

---

<sup>11</sup> [https://www.vrp.be/wordsby/uploads/2020/06/2020-06-24-VRP-Nota-relancebis\\_maatregelen.pdf](https://www.vrp.be/wordsby/uploads/2020/06/2020-06-24-VRP-Nota-relancebis_maatregelen.pdf)

## 5. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

In dit rapport analyseerden we aan de hand van publiek beschikbare data en gekoppelde administratieve data (Censusdata) de verhuisbewegingen op gemeente- en buurniveau van vier Vlaamse steden: Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. Deze analyses zijn complementair aan de bevraging van verhuizers in deze vier deelnemende steden in deel 2. Terwijl die survey eerder een licht werpt op de push- en pullfactoren voor te verhuizen van, naar en binnen de stad, schetsten we in dit rapport een beeld van de globale verhuisbewegingen in de vier steden en hun buurten op basis van de werkelijke verhuisbewegingen.

We vinden enkele gelijkaardigheden wat betreft de verhuisdynamiek tussen deze centrumsteden, maar ook duidelijke verschillen. Niet enkel tussen Antwerpen, een grootstad, enerzijds en Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas anderzijds, maar ook onderling in deze laatste groep. We visualiseren vooreerst de migratiesaldi in deel 3.1. Daarbij was het belangrijk een onderscheid te maken tussen interne migratie, i.e. van en naar andere Belgische gemeenten, en externe migratie, verhuisbewegingen van en naar het buitenland. Roeselare en Aalst hadden een gelijkaardig intern migratiesaldo in 2010 met vervolgens een afname, maar het saldo van Aalst blijft evenwel positief terwijl dat van Roeselare afneemt tot 2019. Sint-Niklaas had een negatief saldo in 2010, maar piekte vervolgens in 2015 om daarna terug te dalen. Het interne saldo van Antwerpen was van 2010 tot 2019 negatief. Het externe migratiesaldo daalde in de vier steden van 2010 tot 2014, waarna het saldo terug steeg. Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in de vluchtelingencrisis, dat zijn hoogtepunt kende in 2015. Voor alle vier de centrumsteden ligt het aantal verhuisbewegingen binnen de stad doorgaans iets hoger dan die van en naar de stad. In samenhang met het feit dat Vlamingen doorgaans niet verhuizen (Dreesen, 2019), wordt vooral verhuisd van en naar de buurgemeenten van de steden.

O.b.v. de gemiddelde groei van de leeftijdsclassen in de bevolkingspiramides (als benadering voor migratie naar leeftijd) tussen 2010 en 2020 blijkt dat Antwerpen volgens de migratiecijfers een nettoverlies heeft gekend van 30-plussers tesamen met een daling van kinderen tot +- 15 jaar oud. Desalniettemin moeten we voorzichtig zijn met dergelijk cijfermateriaal te linken aan stadsvlucht; daarvoor is een uitgebreidere cohorte-analyse nodig die buiten het bestek van dit rapport valt. Binnen steden worden ook immers huishoudens gevormd die niet gereflecteerd worden in migratiedata. In de andere drie steden zien we het patroon zoals in Antwerpen overigens niet terug; zij trekken ook jongvolwassenen aan maar kennen niet de sterke daling van het aantal 30-plussers en kinderen. In deel 3.3 toonden we aan dat stadsverlaters vanuit alle vier de steden groter gingen wonen dan stadstoekomers die zich in de stad vestigden.

Vervolgens focussen we in deel 3.2 op het niveau van de statistische sector; de buurt. Een gelijkaardig patroon binnen de vier steden was dat de buurten in de binnenstad de hoogste verhuisintensiteit (i.e. som van immigratie en emigratie) kennen; m.a.w. deze buurten kennen veel inwoners die intrekken maar ook wegtrekken. Het aggregeren van intern en externe migratie op buurniveau gaf geen duidelijk beeld, dus we splitsten deze op in migratie van en naar het buitenland, van en naar andere Belgische gemeenten en binnen de stad tussen buurten. In Aalst zien we dat vooral buurten rondom het stadscentrum aantrekkelijk zijn voor inwoners uit andere Belgische gemeenten. Maar ook buurten aan de rand van de gemeente zelf hebben positieve saldi. In Antwerpen blijft de binnenstad netto inwoners van andere Belgische gemeenten aantrekken; het saldo neemt af hoe verder de buurt van het centrum ligt. In Roeselare constateren we relatief lagere saldi (t.o.v. de externe saldi) in de binnenstad en hogere in het zuiden. In Sint-Niklaas kennen buurten in de binnenstad hoge migratiesaldi t.o.v. andere Belgische gemeenten, maar ook daarbuiten en in dorpskernen. De buurten in de stadscentra kennen een doorgaans hoog en positief gemiddeld migratiesaldo t.o.v. het buitenland: ze trekken dus meer inwoners uit het buitenland aan dan dat ze verliezen. Tegelijkertijd verliezen de buurten buiten het stadscentrum duidelijk inwoners aan het buitenland dan ze

aantrekken. M.b.t. verhuizen binnen de stad zelf verliezen de buurten in de binnenstad doorgaans netto inwoners, terwijl de meer landelijke buurten daarbuiten aan inwoners winnen. Met andere woorden werd er binnen de vier steden vooral verhuisd van het centrum naar buiten toe (intrastedelijke suburbanisatie). Uit een opsplitsing naar leeftijd concluderen we dat de buurten in het centrum van de vier steden tussen 2015 en 2019 doorgaans relatief meer 18-24-jarigen hebben aangetrokken dan ze er verloren hebben. Dit ten opzichte van buurten daarbuiten die eerder een nettoverlies hebben gekend van deze leeftijdsgroep. Bij de oudere leeftijdsgroep, de 25-49-jarigen, zien we nagenoeg het omgekeerde patroon. Buurten in het stadscentrum kenden tussen 2015-2019 doorgaans een nettoverlies van 25-49-jarigen, terwijl buurten daarbuiten dan weer een nettowinst van deze leeftijdsgroep kenden.

Daarna analyseerden we a.d.h.v. Censusedata de karakteristieken van de verschillende groepen verhuizers in 2011-2012. Ook hier waren er enkele opvallende resultaten: (1) toekomers waren doorgaans jonger dan verlaters, maar er zijn verschillen tussen steden, (2) toekomers waren in Antwerpen vaker hogeropgeleid dan verlaters; in Aalst, Sint-Niklaas en Roeselare vice-versa. (3) stadsverlaters hadden een hoger netto belastbaar inkomen dan toekomers, met uitzondering van Roeselare en (4) interne verhuizers waren relatief ouder dan toekomers en verlaters, hadden het laagste gemiddeld netto inkomen en waren vaker werkloos of gepensioneerd. Uit de visualisatie van waar hogeropgeleiden in de steden woonden bleek dat terwijl in Antwerpen vooral in de buurten in de binnenstad relatief veel hogeropgeleiden wonen, het in Aalst, Roeselare en Sint-Niklaas vooral de buurten in de stadsrand en de meer landelijke buurten zijn die hoge aandelen hogeropgeleiden kennen. Een deel van die verklaring ligt in het feit dat er in de binnenstad van deze steden minder voorzieningen aanwezig zijn vergeleken met Antwerpen. Daarnaast is de uitgaande pendelintensiteit in deze steden relatief hoger. De buurten waar veel hogeropgeleiden gaan wonen zijn doorgaans beter voorzien, gemakkelijker bereikbaar en hebben een hoger aandeel nieuwbouw t.o.v. buurten waar weinig hogeropgeleiden gaan wonen. Uniek aan Antwerpen is dat buurten met relatief veel hogeropgeleiden ook meer instromende hogeropgeleiden kennen; m.a.w. deze verhuistendens is zelfversterkend.

We sloten af met een discussie over hoe de COVID-19 crisis stedelijk wonen beïnvloedt en zal beïnvloeden. We gaven duidelijke voorbeelden weer van impact op de woonsituatie van huishoudens, woningprijzen maar ook de socio-economische geografie van besmettingen. Om gevolgen te constateren is het nog te vroeg, maar het is duidelijk dat de crisis een impact had op de woonsituatie in Vlaamse steden en op de woningmarkt als geheel. Bevindingen uit de literatuur geven stof tot nadenken over hoe stedelijk beleid kan inspelen op deze shift.

## REFERENTIES

- Ambrus, A., Field, E., & Gonzalez, R. (2020). Loss in the time of cholera: Long-run impact of a disease epidemic on the urban landscape. *The American Economic Review*, 110(2), 475–525.
- Boussauw, K., Derudder, B., & Witlox, F. (2011). Measuring spatial separation processes through the minimum commute: The case of Flanders. *European Journal of Transport and Infrastructure Research*, 11(1), 42–60.
- Bral, & Schelfaut, Hilde. (2013). *Steden binnenstebuiten! analyses op de stadsmonitor 2011*. SVR (Studiedienst van de Vlaamse Regering).
- Brinkman, J. (2015). Big cities and the highly educated: what's the connection. *Business Review*, Federal Reserve Bank of Philadelphia, issue Q3, pages 10-15.
- Brueckner, Jan K, et al. 'Why Is Central Paris Rich and Downtown Detroit Poor?: An Amenity-Based Theory.' *European Economic Review*, vol. 43, no. 1, 1999, pp. 91–107.
- Damen, S. (2021). The quality-adjusted price evolution of houses and apartments in Flanders from 2005q1 until 2021q2. Te verschijnen in *Bank en Financieuzen*.
- Decoster, A., Minten, T. & Spinnewijn, J. (2020). The Income Gradient in Mortality during the Covid-19 Crisis: Evidence from Belgium. COVIVAT Working Paper 1.
- Delventhal, M. J., Kwon, E., & Parkhomenko, A. (2021). How do cities change when we work from home? *Journal of Urban Economics*, 103331.
- Dieleman, F., Clark, W., & Deurloo, M. (2000). The Geography of Residential Turnover in Twenty-seven Large US Metropolitan Housing Markets, 1985-95. *Urban Studies*, 37(2), 223-245.
- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2018), Een typologie van Vlaamse woonbuurten. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 45.
- Dreesen, S. & Vastmans, F. (2018), Een typologie van Vlaamse woonbuurten. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 45.
- Dreesen, S. (2018), Het beslissingsgedrag van huishoudens: literatuur en methodiek. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Dreesen, S. (2019), Gentrificatie en verdringing in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 32.
- Dreesen, S. (2019). Verhuisbewegingen in Vlaanderen. Leuven: Steunpunt Wonen, 49 p.
- Dreesen, S., & Heylen, K. (2021). De impact van de COVID-19 crisis op de woonsituatie van Vlamingen. Een analyse van de Grote Coronastudie. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Dreesen, S., & Vastmans, F. (2021). De werking van de Vlaamse woningmarkt. Een synthese van vijf jaar woningmarktonderzoek. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Florida, & Mellander, C. (2021). The geography of COVID-19 in Sweden. *The Annals of Regional Science*, 1–26.
- Francke, M., & Korevaar, M. (2021). Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. *Journal of Urban Economics*, 123, 103333.
- Frenkel, A., Bendit, E., & Kaplan, S. (2013). Residential location choice of knowledge-workers: The role of amenities, workplace and lifestyle. *Cities*, 35, 33–41.
- Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar Cities. *American Economic Journal. Economic Policy*, 5(4), 167–199.

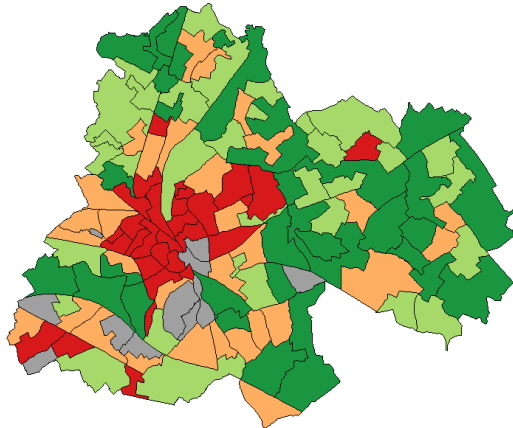


- Hatef, Chang, H.-Y., Kitchen, C., Weiner, J. P., & Kharrazi, H. (2020). Assessing the Impact of Neighborhood Socioeconomic Characteristics on COVID-19 Prevalence Across Seven States in the United States. *Frontiers in Public Health*, 8, 571808–571808.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Lawton, P., Murphy, E., & Redmond, D. (2013). Residential preferences of the 'creative class'? *Cities*, 31, 47–56.
- Ling, D. C., Wang, C., & Zhou, T. (2020). A first look at the impact of COVID-19 on commercial real estate prices: Asset-level evidence. *Review of Asset Pricing Studies*, 10(4), 669–704.
- Liu, S., & Su, Y. (2021). The impact of the COVID-19 pandemic on the demand for density: Evidence from the U.S. housing market. *Economics Letters*, 207, 110010–110010
- Mariño, P.P. (2015). *Location, location, location choice models*. Massachusetts Institute of Technology. Opgehaald op 29/11/2021 van [http://web.mit.edu/czegras/www/Posada\\_THESIS\\_FINAL.pdf](http://web.mit.edu/czegras/www/Posada_THESIS_FINAL.pdf).
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) (2020) *Capacity for Remote Working can Affect Lockdown Cost Differently Across Places*. Paris: OECD, 2 June.
- Rossi, P. (1980). *Why families move* (2nd ed.). Beverly Hills: Sage.
- Tomaney, J., & Bradley, D. (2007). The economic role of mobile professional and creative workers and their housing and residential preferences. *Town Planning Review*, 78, 511–529.
- Vastmans, F. (2019), *De toekomst van nieuwbouw. Trends en opties voor kernversterking*. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 142.
- Vastmans, F., & Dreesen, S. (2021). *Woningprijzen: algemene trends en regionale verschillen. Vaststellingen in Vlaanderen en verklaringen uit de literatuur van urban economics*. Leuven: Steunpunt Wonen, 146 p.
- Verachtert, E., Mayeres, I., Poelmans, L., Van der Meulen, M., Vanhulsel, M., & Engelen, G. (2016). *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen eindrapport* (Tech. Rep.). VITO.
- Volckaert, E. & De Decker, P. (2019). *Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatieve studie naar de woonperspectieven van oudere huurders in de stad*. Leuven: Steunpunt Wonen, 142 p.
- Volckaert, E. & De Decker, P. (2020). *Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatief onderzoek naar oudere huurders in de stad en oudere eigenaars op het platteland en in de stadsrand*. Leuven: Steunpunt Wonen, 211 p.
- Wong, G. (2008). Has SARS infected the property market? Evidence from Hong Kong. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 74–95.
- Yigitcanlar, T., Baum, S., & Horton, S. (2007). Attracting and retaining knowledge workers in knowledge cities. *Journal of Knowledge Management*, 11, 6–17.

## B1.1 Supplementaire figuren

**Figuur B1 Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in EUR, statistische sector, 2018**

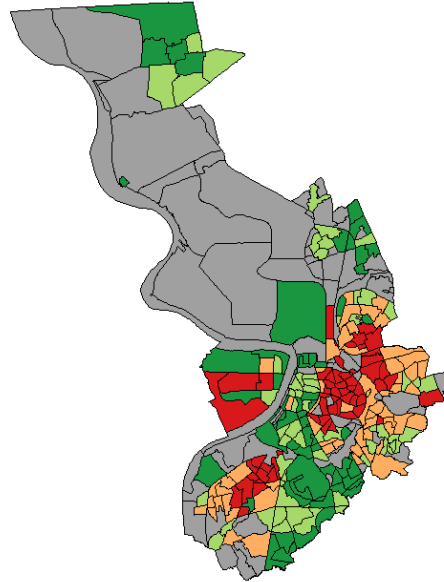
**A. Aalst**



Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in EUR, 2018

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 12969.1 tot 19630.699 | 19630.699 tot 21574.801 |
| 21574.801 tot 23497.9 | 23497.9 tot 31548.9     |
| Onvoldoende data      |                         |

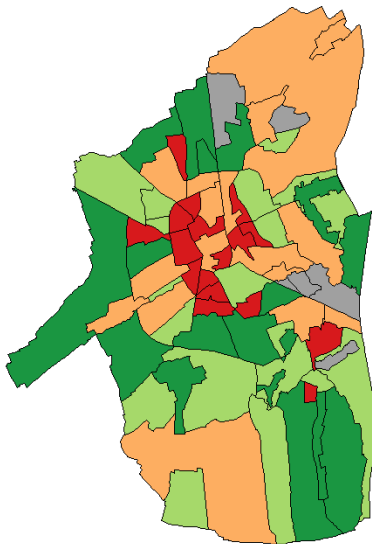
**B. Antwerpen**



Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in EUR, 2018

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 2862.8 tot 14134.6    | 14134.6 tot 17601.4   |
| 17601.4 tot 21345.301 | 21345.301 tot 37677.4 |
| Onvoldoende data      |                       |

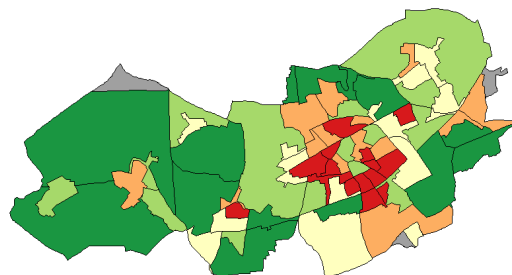
**C. Roeselare**



Gemiddeld netto belastbaar inkomen per inwoner in EUR, 2018

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 14874.1 tot 17897.25   | 17897.25 tot 19181.699 |
| 19181.699 tot 21142.85 | 21142.85 tot 35279.2   |
| Onvoldoende data       |                        |

**D. Sint-Niklaas**



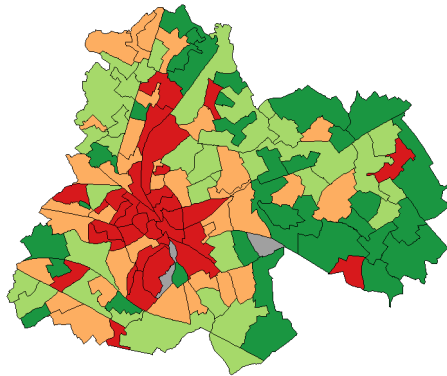
Aandeel hogeropgeleiden, in % van totale bevolging, 2017

|               |                  |
|---------------|------------------|
| 7.5 tot 20.3  | 20.3 tot 26.2    |
| 26.2 tot 28.4 | 28.4 tot 33.3    |
| 33.3 tot 60.9 | Onvoldoende data |

Bron: Statbel, eigen bewerkingen

**Figuur B2 Aandeel inwoners met hetzelfde adres als vorig jaar, statistische sector, 2019**

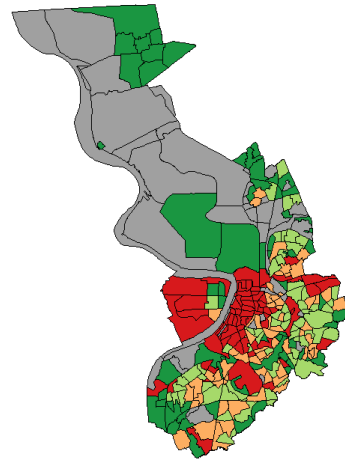
**A. Aalst**



Aandeel inwoners met hetzelfde adres als vorig jaar, in %, 2019

|                  |            |
|------------------|------------|
| 43 tot 87        | 87 tot 91  |
| 91 tot 94        | 94 tot 100 |
| Onvoldoende data |            |

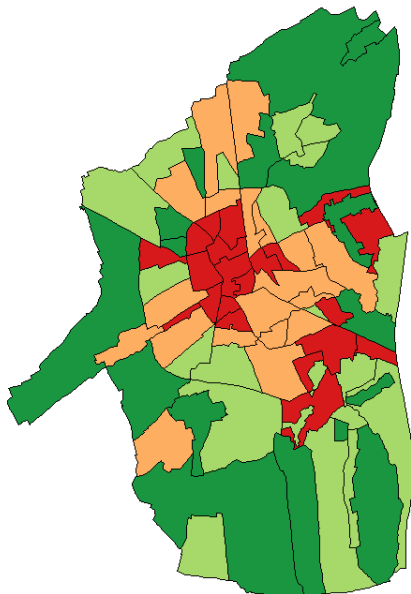
**B. Antwerpen**



Aandeel inwoners met hetzelfde adres als vorig jaar, in %, 2019

|                  |            |
|------------------|------------|
| 44 tot 86        | 86 tot 89  |
| 89 tot 91        | 91 tot 100 |
| Onvoldoende data |            |

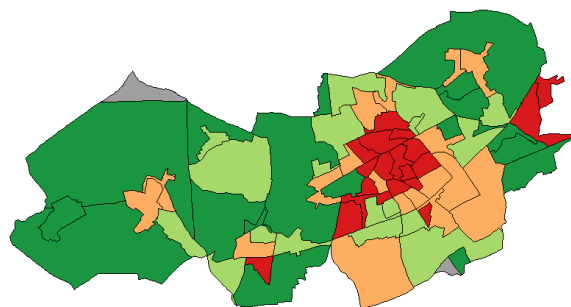
**C. Roeselare**



Aandeel inwoners met hetzelfde adres als vorig jaar, in %, 2019

|           |            |
|-----------|------------|
| 79 tot 87 | 87 tot 92  |
| 92 tot 95 | 95 tot 100 |

**D. Sint-Niklaas**



Aandeel inwoners met hetzelfde adres als vorig jaar, in %, 2019

|                  |            |
|------------------|------------|
| 56 tot 88        | 88 tot 92  |
| 92 tot 94        | 94 tot 100 |
| Onvoldoende data |            |

Bron: Rijksregister via provincies.incijfers.be, eigen bewerkingen

**- DEEL 2 BEVRAGING VAN STADSVERHUIZERS –**

---

**GLOBALE RESULTATEN –**

KATLEEN VAN DEN BROECK

## 6. BEVRAGING STADSVERHUIZERS

In deel 2 worden de globale resultaten van de bevraging van de stadsverhuizers besproken (zie deel 3 voor de resultaten per stad). Er worden drie verhuisbewegingen geïdentificeerd: een verhuis binnen de stad (interne verhuizers), een verhuis uit de stad (stadsverlaters) en een verhuis naar de stad (toekomers). De drie verhuizerstypes samen worden 'stadsverhuizers' genoemd omwille van de link met een stad. Deze stad kan zowel de oorsprong als de bestemming zijn van de verhuis (interne verhuizers), of enkel de oorsprong (stadsverlaters) of de bestemming (toekomers). We merken op dat een verhuis 'uit de stad' enkel duidt op het verlaten van een stad waarvoor de bevraging plaatsvond. Dit betekent niet dat de verhuizer naar een minder stedelijke omgeving is verhuisd. In dit hoofdstuk bespreken we eerst de details van de bevraging vooraleer we naar de resultaten kijken in de volgende hoofdstukken.

### 6.1 Bevraagde groepen

Vier centrumsteden namen deel aan de bevraging: Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas. Voor elke stad werden drie verhuizerstypes geselecteerd en bevragd:

- interne verhuizers die binnen de stad verhuisden;
- stadsverlaters die eerst in de stad woonden maar deze verlaten hebben voor een plaats buiten de oorspronkelijke stad;
- toekomers die eerst ergens buiten de betreffende stad woonden en naar de stad verhuisd zijn.

Hierbij werden de centrumsteden Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas bepaald door volgende postcodes:

- Aalst = postcodes 9300, 9308, 9310, 9320;
- Antwerpen = postcodes 2000, 2018, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2100, 2140, 2170, 2180, 2600, 2610, 2660;
- Roeselare = postcode 8800;
- Sint-Niklaas = postcodes 9100, 9111, 9112.

Concreet zijn dan de drie types verhuizers per stad als volgt gedefinieerd:

1. interne verhuizers centrumstad: verhuis binnen centrumstad (van en naar één van de postcodes opgegeven als deel uitmakend van de centrumstad). De plaats van oorsprong en plaats van bestemming zijn dus dezelfde centrumstad (maar dit kan wel een andere postcode zijn binnen de lijst postcodes hierboven gedefinieerd voor de stad);
2. stadsverlaters: verhuizers vanuit centrumstad (vanuit één van de hierboven vermelde postcodes voor de centrumsteden) naar een andere gemeente (niet de postcodes opgegeven voor die stad). Gemeente van oorsprong = centrumstad en gemeente van bestemming = niet dezelfde centrumstad;
3. toekomers: verhuizers vanuit een andere gemeente (niet behorend tot de hierboven vermelde postcodes voor de centrumstad) naar de centrumstad (behorend tot een gemeente met één van de vermelde postcodes die de centrumstad definiëren). Gemeente van oorsprong = niet de bestemmingscentrumstad en gemeente van bestemming = centrumstad.

Voor de vier centrumsteden die deelnamen aan de bevraging zijn er drie verhuizerstypes voor elke stad. Dit resulteert dus in 12 groepen verhuizers:

1. Aalst interne verhuizers;
2. Aalst stadsverlaters;
3. Aalst toekomers;
4. Antwerpen interne verhuizers;
5. Antwerpen stadsverlaters;

6. Antwerpen toekomers;
7. Roeselare interne verhuizers;
8. Roeselare stadsverlaters;
9. Roeselare toekomers;
10. Sint-Niklaas interne verhuizers;
11. Sint-Niklaas stadsverlaters;
12. Sint-Niklaas toekomers.

## 6.2 Methodologie

### 6.2.1 Vragenlijst

De vragenlijst werd ontwikkeld door Steunpunt Wonen en de deelnemende steden. Een surveybureau (Profacts) werd aangetrokken door de steden, gecoördineerd door de stad Aalst, om de survey uit te voeren. Dit gebeurde via een webbevraging met de mogelijkheid om de vragenlijst op papier op te vragen en terug te sturen in voorgefrankeerde envelop naar het veldwerkbureau. De vragenlijst was enkel beschikbaar in het Nederlands.

### 6.2.2 Aanvraag steekproef verhuizers

De aanvraag van steekproefgegevens (van personen die in de twee jaar voorafgaand aan februari 2021 waren verhuisd en voldeden aan de criteria in 1.1 opgesomd) gebeurde als volgt: KU Leuven vroeg een machtiging aan bij het Rijksregister<sup>12</sup> om gegevens te kunnen laten verstrekken door Statbel, welk als Trusted Third Party (TTP) optrad. Deze route werd gekozen nadat eerder problemen waren ondervonden bij de aanvraag direct bij het Rijksregister eerst door de steden apart en in een tweede poging door HIVA-KU Leuven voor alle steden samen.

### 6.2.3 Bruto steekproef

Voor elk verhuizerstype per stad werd een aantal trekkingen aangevraagd dat zou toelaten op niveau van verhuizerstype per stad uitspraken te kunnen formuleren met een zekere betrouwbaarheid (95%), gegeven een bepaalde verwachte respons (22%).

De bruto steekproef betreft personen die verhuisd zijn in de twee jaar voorafgaand aan de trekking (trekking begin februari 2021). Er werd geopteerd voor een langere termijn van twee jaar omdat een periode van één jaar bijna een hele COVID-19 periode zou zijn. In maart 2020 werd er overgegaan tot een lockdown welke vermoedelijk impact had op de verhuisbeslissingen van mensen. Er werd gevreesd dat er zo onvoldoende verhuizers in de bruto steekproef zouden zitten terwijl het voor sommige deelnemende steden al een probleem was om in een niet-COVID jaar aan voldoende bruto-aantallen te geraken om de verhoopte netto-responsaantallen te bereiken (gegeven een verwachte responsgraad van 22%).

Ook al ligt de focus op verhuismotieven van huishoudens, huishoudens verhuizen niet steeds in hun geheel, bv. bij personen die het ouderlijke gezin verlaten verhuist er slechts één persoon, welke eventueel een ander reeds bestaand huishouden vervoegt. Verder bestaat het Rijksregister uit observaties op individueel niveau en niet op huishoudniveau. Er werd dus getrokken uit een populatie van individuen maar met de beperking om hoogstens één persoon per huishouden te trekken. Dit is niet noodzakelijkerwijs het gezinshoofd aangezien het kan dat het gezinshoofd niet verhuisd is maar andere huishoudleden wel. Behalve de leeftijd (verhuizers vanaf 18 jaar) werden geen andere

---

<sup>12</sup> Goedkeuring door Annelies Verlinden, Minister van Binnenlandse Zaken, Institutionele Hervormingen en Democratische Vernieuwing, beslist op 28/01/2021, zie Beslissing 007/2021: <https://www.ibz.rrn.fgov.be/nl/rijksregister/machtigingen/>

bependingen aan de trekking gesteld. Verhuizers naar collectieve woongelegenheden zoals woonzorgcentra werden dus niet uitgesloten. Er werden in totaal 17 930 personen getrokken (Tabel 7).

**Tabel 7 Verdeling bruto steekproef, naar stad en verhuizerstype**

| Stad/verhuizerstype                                 | Aantal personen in bruto steekproef | % in totale bruto steekproef |
|---|-------------------------------------|------------------------------|
| <b>Aalst</b>  |                                     |                              |
| Interne verhuizers                                  | 1 410                               | 7,9                          |
| Stadsverlaters                                      | 1 350                               | 7,5                          |
| Toekomers   | 1 350                               | 7,5                          |
| <b>Antwerpen</b>                                    |                                     |                              |
| Interne verhuizers                                  | 2 000                               | 11,2                         |
| Stadsverlaters                                      | 2 000                               | 11,2                         |
| Toekomers   | 2 000                               | 11,2                         |
| <b>Roeselare</b>                                    |                                     |                              |
| Interne verhuizers                                  | 1 360                               | 7,6                          |
| Stadsverlaters                                      | 1 270                               | 7,1                          |
| Toekomers   | 1 210                               | 6,7                          |
| <b>Sint-Niklaas</b>                                 |                                     |                              |
| Interne verhuizers                                  | 1 370                               | 7,6                          |
| Stadsverlaters                                      | 1 300                               | 7,3                          |
| Toekomers   | 1 310                               | 7,3                          |
| <b>Totaal</b>                                       |                                     |                              |
| Interne verhuizers                                  | 6 140                               | 34,2                         |
| Stadsverlaters                                      | 5 920                               | 33,0                         |
| Toekomers   | 5 870                               | 32,7                         |
| <b>Totaal aantal verhuizers in bruto-steekproef</b> | <b>17 930</b>                       | <b>100</b>                   |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister

De interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers werden voor elke stad apart getrokken en vormen dus geen toevalstrekking uit het geheel van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers voor de vier steden samen. Daardoor zijn de aantallen uit de bruto steekproef per stad ongeveer gelijk (zie Tabel 7; met uitzondering van een iets grotere steekproef voor Antwerpen). Indien verhuizers voor de vier steden als groep getrokken zouden zijn, zouden de aantallen voor Antwerpen aanzienlijk groter zijn dan deze voor de andere steden aangezien de kans groter is dat er een verhuizer in, naar of uit Antwerpen getrokken wordt omdat de populatie verhuizers in, naar en uit deze stad aanzienlijk groter is dan deze van de andere deelnemende steden. Vergeleken met de populatie van verhuizers per type, zijn de verhuizers van Antwerpen dus ondervertegenwoordigd. De observaties waarop de globale analyse is gebaseerd worden herwogen om elke stad een gelijk gewicht te geven in het globale resultaat, niet om hun aandeel in de populatie verhuizers beter te benaderen (zie verder).

Een bijkomende opmerking is de volgende. Diepere analyses naar andere kenmerken van de verhuizerstypes, zoals huishoudtype, de wijk waaruit verhuisd wordt, de bestemming die gekozen wordt, ..., werden in dit onderzoek niet voorzien. Om representatieve uitspraken naar meer gedetailleerde kenmerken te kunnen doen zou een grotere steekproef nodig zijn geweest.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Hier werd omwille van praktische en budgettaire redenen niet voor gekozen.

## 6.2.4 Uitnodigingen tot deelname bevraging

Op 18/03/2021 werd de eerste zending met uitnodigingen tot deelname aan de webbevraging verstuurd door Profacts. Enkele dagen later werd ontdekt dat er een aanzienlijk aantal niet-verhuizers in de steekproef zaten door reacties van verkeerdelijk aangeschreven personen ontvangen via telefoon, mail of screenouts (zij die 'neen' antwoordden op de vraag of ze gedurende de laatste twee jaar verhuisd waren). Het veldwerkbureau ontving omwille van privacy redenen enkel het huidige adres van personen uit de 12 groepen en kon dus geen controle uitoefenen op de ontvangen steekproef. Er werd ontdekt dat bij de trekking van adressen van verhuizers door de TTP een fout geslopen was in de programmatie waardoor de vier groepen toekomers geen verhuizers bleken te zijn maar personen die al langere tijd in de betreffende steden woonden. De vier groepen toekomers bestonden dus grotendeels uit niet-verhuisde personen. Deze groep kreeg achteraf een brief met verontschuldigen en een nieuwe groep van toekomers in de vier steden werd getrokken en aangeschreven, ongeveer 2 maand na de eerste verzending (op 25/5/2021). De tweede zending aan de non-respons gebeurde op 12 april (en twee maand later voor toekomers). De laatste zending (herinnering aan non-respons + versturen van de papieren versie indien aangevraagd) was op 3 mei (en ongeveer twee maand later voor toekomers). Een papieren versie werd eenmaal opgevraagd maar nooit ingediend. De volledige afsluiting van de vragenlijst gebeurde op 31/08/2021. Het totaal aantal verzamelde antwoorden bedroeg bij afsluiting 2 138.

Om de respons te verhogen werd ook een beloning uitgereikt (per stad en per verhuizerstype werd een mand met streekproducten verloot onder de respondenten die zich daarvoor hadden kandidaat gesteld).

## 6.3 Respons, betrouwbaarheid en representativiteit

### 6.3.1 Respons

De effectieve respons lag lager dan de verhoopte. De responsgraad (Tabel 8) is de verhouding van het totaal aantal verhuizers dat heeft gereageerd (netto) en de bruto steekproef die ontvangen werd van Statbel en aangeschreven werd met de vraag om deel te nemen aan de survey. Algemeen is de responsgraad 12% (2 138/17 930) en dit is ongeveer zo voor elk type verhuizers binnen elke stad.



**Tabel 8 Responsgraad, naar stad en verhuizerstype**

| Stad/verhuizerstype | Aantal personen in bruto steekproef | Aantal respondenten | Responsgraad |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>Aalst</b>        |                                     |                     |              |
| Interne verhuizers  | 1 410                               | 154                 | 11%          |
| Stadsverlaters      | 1 350                               | 152                 | 11%          |
| Toekomers           | 1 350                               | 156                 | 12%          |
| <b>Antwerpen</b>    |                                     |                     |              |
| Interne verhuizers  | 2 000                               | 202                 | 10%          |
| Stadsverlaters      | 2 000                               | 301                 | 15%          |
| Toekomers           | 2 000                               | 239                 | 12%          |
| <b>Roeselare</b>    |                                     |                     |              |
| Interne verhuizers  | 1 360                               | 148                 | 11%          |
| Stadsverlaters      | 1 270                               | 166                 | 13%          |
| Toekomers           | 1 210                               | 136                 | 11%          |
| <b>Sint-Niklaas</b> |                                     |                     |              |
| Interne verhuizers  | 1 370                               | 181                 | 13%          |
| Stadsverlaters      | 1 300                               | 156                 | 12%          |
| Toekomers           | 1 310                               | 147                 | 11%          |
| <b>Totaal</b>       |                                     |                     |              |
| Interne verhuizers  | 6 140                               | 685                 | 11%          |
| Stadsverlaters      | 5 920                               | 775                 | 13%          |
| Toekomers           | 5 870                               | 678                 | 12%          |
| <b>Totaal</b>       | <b>17 930</b>                       | <b>2 138</b>        | <b>12%</b>   |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister, bevraging stadsverhuizers, eigen berekening respons

De respons is zeer laag. Normaal kan een dubbel zo hoge respons (+/-24%) verwacht worden bij een webbevraging na twee contactnames (eerste zending en herinnering). In de recente bevraging in het kader van de Stadsmonitor werd een totale respons van 36% behaald.<sup>14</sup> Er was wel een bijkomende contactname, via een herinneringsbrief met toevoeging van de schriftelijke vragenlijst en de link naar online vragenlijst.

De lage respons kan te maken hebben met:

- het verzenden van slechts één herinnering;
- het niet automatisch bezorgen van de papieren vragenlijst. Deze was enkel op aanvraag beschikbaar, maar werd slechts éénmaal opgevraagd. Bij de bevraging voor de Stadsmonitor werd bij de derde herinnering de vragenlijst meegestuurd. Dit leverde nog ongeveer 1/3de van de respondenten (schriftelijke antwoorden Stadsmonitor: 29,5%; online: 70,5%<sup>4</sup>);
- de vragenlijst werd enkel in het Nederlands aangeboden (het bleek wettelijk niet mogelijk om een vertaalde versie te bezorgen);
- de periode waarin de bevraging liep (COVID-19);
- mogelijk spreekt het thema de aangeschreven personen niet aan;
- het kan een rol spelen dat de steekproef niet als neutraal wordt gevoeld: respondenten worden aangeschreven omwille van een specifiek kenmerk (namelijk verhuisd zijn). Dit kan de respondent wantrouwig maken of ertoe leiden dat de respondent zich 'gevisieerd' voelt;

<sup>14</sup> <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/burgerbevraging>

- tijdens de periode waarin het veldwerk liep, waren er reportages van de VRT over misbruik van contactgegevens en werden burgers aangemaand voorzichtig om te springen met het ingaan op vragen;
- het profiel van verhuizers kan anders zijn dan in steekproeven bij inwoners algemeen.

De lage respons kan dus door een samenspel van factoren veroorzaakt zijn.

We kunnen dit niet nagaan, maar bepaalde factoren kunnen ertoe leiden dat de non-respons niet gelijk verdeeld is over alle soorten verhuizen. Het enkel beschikbaar zijn van de vragenlijst in het Nederlands kan er bijvoorbeeld toe leiden dat er zich bij degenen die niet geantwoord hebben eerder anderstalige verhuizers bevinden. Ook de extra stap voor het bekomen van een papieren vragenlijst kan ervoor gezorgd hebben dat degenen die niet antwoordden minder toegang tot digitale middelen hebben of zich er minder vertrouwd mee voelen.

### 6.3.2 Betrouwbaarheid

De lage responsgraad en lage aantallen observaties hebben ook gevolgen voor de analytische mogelijkheden. Indien de verhoopte respons was bereikt, had dit tot resultaten met een betrouwbaarheid van 95% en aanvaardbare betrouwbaarheidsintervallen kunnen leiden. Hoe hoger het aantal observaties, hoe smaller de betrouwbaarheidsintervallen worden. De lage aantallen per verhuizerstype per stad hebben echter tot gevolg dat de betrouwbaarheid van de resultaten en de analysemogelijkheden beperkt zijn. Grote betrouwbaarheidsintervallen die elkaar overlappen zullen minder snel significante verschillen tonen (lage aantallen en brede betrouwbaarheidsintervallen kunnen leiden tot conclusies dat er geen significante verschillen zijn).

### 6.3.3 Representativiteit

We kunnen nagaan of de respons als representatief kan beschouwd worden voor de populatie van verhuizers aan de hand van enkele kenmerken waarvoor we de verdeling in de bruto steekproef kennen.

We gebruiken de profielvariabelen die zowel in de survey bevestigd werden als administratief beschikbaar zijn om na te gaan of de respons een goede afspiegeling is van de gecontacteerde verhuizers. We ontvingen daarvoor ook de verdeling over enkele kenmerken van de verhuizers die werden getrokken uit het Rijksregister voor het leveren van adressen aan het surveybureau. Het gaat over geslacht, leeftijd (in vier categorieën), huishoudsamenstelling (in vijf categorieën) en nationaliteit (in drie categorieën) van de verhuizer die werd getrokken. Deze werden volledig anoniem in de vorm van een verdeling over de categorieën van kenmerken geleverd dus kunnen niet aan de respons van de bevestiging gekoppeld worden.

De conclusie is dat er voor een deel van de verhuizersgroepen per stad een significant verschil is in de verdeling over een bepaald kenmerk en voor een (vaak groter) deel van de verhuizersgroepen geen significant verschil met de bruto steekproef. De afwijkingen zijn niet consistent over verhuizerstype of stad. Maar aangezien het hier over kenmerken op individueel niveau gaat, nemen we ze verder niet op in de beschrijvingen. We voeren geen herweging door om beter aan te sluiten bij de bruto steekproef aangezien er geen consistente weefactor kan gevonden worden over stad en/of verhuizerstype en de kenmerken waarvoor we informatie hebben daarenboven enkel op individueel niveau beschikbaar zijn.

## 6.4 Verhuizerstypes

De manier waarop de steekproeftrekking is opgezet had tot doel om voor elke stad apart een representatieve groep verhuizers uit de drie types te trekken. De steekproef is dus op stadsniveau getrokken en niet uit de groep interne verhuizers, stadsverlaters of toekomsters van de vier

deelnemende steden samen. In dit laatste geval zouden er aanzienlijk meer verhuizers in, naar en uit Antwerpen in de steekproef zitten dan bijvoorbeeld verhuizers in, naar en uit Roeselare.

De resultaten voor interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers per stad kunnen gevonden worden in de aparte stadsrapporten (zie deel 3: Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas).

Bij het samenvoegen van de interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers wordt evenveel gewicht toegekend aan de motieven en meningen van verhuizers in elk van de vier centrumsteden. Bij de deelnemende steden horen centrumsteden van verschillende grootte namelijk de grootste centrumstad Antwerpen (530 907 inwoners),<sup>15</sup> middelgrote centrumsteden Aalst (88 654 inwoners) en Sint-Niklaas (80 640 inwoners), en een kleinere centrumstad Roeselare (64 499 inwoners). De cijfers geven zo geen weergave van de totale groep verhuizers gewogen naar hun aandeel dat zij in de werkelijke verhuizerspopulatie hebben, maar geven eerder een beeld van de verhuizer uit een centrumstad waarbij geen gewicht aan de grootte van de steden (hun verhuispopulatie) wordt toegekend. De observaties uit de verschillende steden zijn dus herwogen om de verhuizers in, uit en naar elke stad een gelijk gewicht te geven. De cijfers worden in het globale rapport vooral gebruikt om vergelijkingen te maken tussen verhuizerstypes in, uit en naar de (vier) centrumsteden.

Verder nemen we in dit rapport het verhuistype als gegeven en zoeken naar motieven gegeven de definities van elke groep. Dit zegt natuurlijk niets over de absolute grootte van de groep verhuizers (waarbij in absolute termen de interne verhuizers vaak de grootste groep verhuizers zijn). Bij het peilen naar verhuisintenties (Stadsmonitor 2020)<sup>16</sup> antwoordde 28% van de inwoners in de 13 centrumsteden dat ze van plan waren in de komende vijf jaar te verhuizen. Het aandeel dat antwoordde dat men binnen dezelfde stad wilde verhuizen was groter dan het aandeel dat antwoordde dat men naar een andere stad of gemeente wenste te verhuizen (16% versus 12%). Intenties zijn natuurlijk nog geen effectieve verhuisbewegingen maar kan toch een indicatie geven.

Daarenboven willen we hier ook opmerken dat de term ‘stadsverlater’ niet betekent dat een verhuizer een stad heeft verlaten en naar niet-stedelijk gebied is verhuisd. De term ‘stadsverlater’ wordt hier enkel gebruikt als terminologie voor een groep die één van de vier deelnemende steden heeft verlaten. De verhuisbestemming kan wel evengoed in een andere stad gelegen zijn als in niet-stedelijk gebied.

## 6.5 Voorstelling resultaten

We presenteren de resultaten in tabellen. Hier wordt aangeduid of er significante verschillen zijn tussen de verhuizersgroepen. Een verschil is significant indien de 95%-betrouwbaarheidsintervallen voor een bepaalde waarde elkaar niet overlappen. We duiden dit aan door twee sterretjes indien de waarde voor een verhuizerstype significant verschillend is van beide andere waarden, en met één sterretje indien de waarde enkel tussen twee verhuizerstypes verschilt.

---

<sup>15</sup> Op 1/9/2021 ([https://www.ibz.rnm.fgov.be/fileadmin/user\\_upload/nl/bev/statistieken/stat-1-1\\_n.pdf](https://www.ibz.rnm.fgov.be/fileadmin/user_upload/nl/bev/statistieken/stat-1-1_n.pdf))

<sup>16</sup> <https://gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/thema/wonen-en-woonomgeving>

## 7. PROFIEL STADSVERHUIZERS

Om het profiel van stadsverhuizers te kennen, verwijzen we in eerste instantie naar de analyses op de kenmerken die beschikbaar zijn in de administratieve gegevens. Hoewel de Census 2011 ondertussen 10 jaar oud is, is de census nog steeds een rijke bron voor dit soort analyses; de census 2011 werd onderzocht op verhuisbewegingen voor de vier deelnemende steden door Dreesen (2022; zie deel 1).

In dit hoofdstuk bekijken we enkele kenmerken die bevestigd werden en niet beschikbaar zijn in administratieve data om een indicatie te krijgen van eventuele verschillen tussen verhuizerstypes. Aangezien de steekproef beperkt werd tot maximum één verhuizer per huishouden, beschouwen we hier enkel kenmerken die terug te leiden zijn tot het huishoudniveau zoals thuis gesproken taal, huishoudtype en de aanwezigheid van kinderen en het besteedbaar huishoudinkomen. We nemen ook op of de verhuizer een starter is of niet (deze komt niet noodzakelijk in een heel startend huishouden terecht aangezien die starter wel bij een niet-starter kan zijn gaan wonen).

### 7.1 Thuis gesproken taal

Bij de vraag naar de thuis gesproken taal moet opgemerkt worden dat de vragenlijst enkel in het Nederlands beschikbaar was. Dit heeft vermoedelijk huishoudens uitgesloten die thuis enkel andere talen spreken. Dit in gedachten houdend, zien we dat bij ongeveer vier op vijf verhuizers enkel Nederlands thuis gesproken wordt; we zien daarbij een verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters (Tabel 9). Bij de interne verhuizers bevindt zich een lager aandeel verhuizers dat enkel Nederlands spreekt dan bij de stadsverlaters.

**Tabel 9** Verdeling volgens thuis gesproken taal, naar verhuizerstype

| Verhuizerstype     | Enkel Nederlands | Nederlands en (een) andere taal/talen | Enkel een andere taal/andere talen | N (100%) |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Interne verhuizers | 78,0*            | 14,9                                  | 7,1                                | 684      |
| Stadsverlaters     | 84,8*            | 11,6                                  | 3,6                                | 775      |
| Toekomers          | 79,7             | 15,2                                  | 5,1                                | 678      |

\* Percentage thuis gesproken taal significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 7.2 Huishoudtype en kinderen

Wanneer we de verdeling naar huishoudtype op basis van de vragen in de survey vergelijken met de verdeling op basis van de bruto steekproef vinden we dat de alleenstaanden met kinderen sterk ondervertegenwoordigd zijn in de survey terwijl de koppels zonder kinderen sterk oververtegenwoordigd zijn. Aan de andere kant zijn de huishoudtypes niet helemaal vergelijkbaar met deze in de bruto steekproef aangezien ze daar enkel op aantal volwassenen en kinderen in het gezin van de verhuizer zijn gebaseerd zonder dat de juiste relatie tussen de personen gekend is. In de bruto steekproef is een huishouden bestaande uit twee vrienden als '2 volwassenen zonder kinderen' genoteerd en wordt dit vergeleken met de huishoudsituatie 'koppel zonder kinderen' terwijl dit eigenlijk 'ander type' zou moeten zijn. Vier volwassen in de bruto steekproef zal als 'ander type' worden beschouwd terwijl dit misschien een koppel met twee volwassen kinderen is.

Tabel 10 toont dat de grootste groepen verhuizers steeds de koppels zonder kinderen zijn en de kleinste groep wordt gevormd door de alleenstaande ouders. Er zijn nauwelijks significante verschillen

tussen verhuizerstypes maar het blijkt toch dat bij interne verhuizers het aandeel van koppels met kinderen groter is dan bij toekomers.

**Tabel 10 Verdeling volgens huishoudtype, naar verhuizerstype, o.b.v. survey**

| Verhuizerstype     | % alleenstaande zonder kinderen | % alleenstaande met kinderen | % koppel zonder kind | % koppel met kind | % ander type | N (100%) |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------|
| Interne verhuizers | 21,5                            | 6,3                          | 35,3                 | 27,3*             | 9,7          | 685      |
| Stadsverlaters     | 15,8                            | 3,6                          | 42,4                 | 25,5              | 12,6         | 774      |
| Toekomers          | 21,3                            | 6,9                          | 39,3                 | 20,6*             | 11,9         | 678      |

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers

We zien dat ongeveer twee derde van de gemiddelde verhuizer geen thuiswonende kinderen heeft. Bijna één op drie heeft kinderen jonger dan 18 jaar en een klein deel verhuizers (5-9%) heeft inwonende kinderen ouder dan 18 jaar. Uit de resultaten van de bevraging blijkt geen significant verschil tussen de verhuizerstypes (Tabel 11).

**Tabel 11 Aanwezigheid kinderen in de huidige woning, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | % met kinderen 0-18 jaar | % met kinderen > 18 jaar | % zonder kinderen | N   |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|-----|
| Interne verhuizers | 29,7                     | 8,5                      | 63,6              | 635 |
| Stadsverlaters     | 27,4                     | 5,4                      | 67,8              | 712 |
| Toekomers          | 25,7                     | 5,8                      | 69,1              | 626 |

Percentage aanwezigheid (-18j/+18j) kinderen niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 7.3 Starters

Of iemand al dan niet een starter is, iemand die voor het eerst zelfstandig gaat wonen, is meestal niet beschikbaar in de administratieve data. Uit de bevraging blijkt dat zich onder de verhuizers heel wat starters bevinden. We vinden deze bij alle types verhuizers terug (Tabel 12). We kunnen stellen dat zich bij de verhuizers rond de één op vier tot zelfs één op drie starters bevinden. Bij de groep toekomers bevinden zich de meeste starters.

**Tabel 12 Starters op woningmarkt, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | % woont voor het eerst zelfstandig (alleen of met anderen) | N   |
|--------------------|--|-----|
| Interne verhuizers | 30,0   | 685 |
| Stadsverlaters     | 25,9   | 775 |
| Toekomers          | 37,7**   | 677 |

\*\* Percentage starter significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere types.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 7.4 Besteedbaar inkomen

De vraag naar het gezinsinkomen werd als volgt gesteld:

*Wat is het totale beschikbare inkomen per maand van het hele gezin? Het gaat over het beschikbare inkomen. Dit omvat bijvoorbeeld je netto inkomen maar ook andere tegemoetkomingen zoals kindergeld.*

Men kon één antwoord uit 11 inkomenscategorieën kiezen of aanduiden dat men dit niet wist of niet wenste mee te delen. Hieronder worden de inkomenscategorieën herleid tot vijf categorieën. Aangezien de verdeling naar huishoudtypes verschillend is over de verschillende verhuizerstypes zou dit ook kunnen leiden tot verschillende inkomenscategorieën. Daarom worden deze apart voorgesteld voor alleenstaanden en eenoudergezinnen enerzijds en voor koppels met of zonder kinderen anderzijds (Tabel 13). De andere huishoudtypes zijn niet mee opgenomen aangezien dit over verschillende types gaat waarvoor niet gekend is hoeveel personen een inkomen hebben dat meegerekend wordt in dit gezinsinkomen. Degenen die 'ik weet het niet' of 'ik wens dit niet mee te delen' hebben aangeduid, zijn buiten beschouwing gelaten.

De verdeling over de inkomenscategorieën is verschillend voor alleenstaanden en eenoudergezinnen enerzijds en voor koppels anderzijds. Voor de eerste groep valt meer dan de helft binnen de inkomenscategorie 1 500 - 2 500€. Bij de koppels valt bijna de helft in de categorie 3 500 - 5 000€ en een aanzienlijk deel valt zelfs in de categorie meer dan 5 000€. Gecorrigeerd voor verschillen in huishoudtype bleken er geen significante verschillen te bestaan in de verdeling over inkomenscategorieën tussen de verhuizerstypes.

**Tabel 13** Verdeling over categorieën van besteedbaar inkomen, naar verhuizerstype, koppels met of zonder kinderen

| Verhuizerstype  | %<br>< 1 500€ | %<br>1 500- 2 500€ | %<br>2 500-3 500€ | %<br>3 500-5 000€ | %<br>> 5 000€ | N <sup>1</sup> |
|---|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------|
| <b>Alleenstaanden/<br/>Eenoudergezin<sup>n.s.</sup></b> |               |                    |                   |                   |               |                |
| Interne verhuizers                                      | 29,3          | 55,0               | 12,9              | 2,8               | 0             | 168            |
| Stadsverlaters  | 17,5          | 52,4               | 20,9              | 7,2               | 1,9           | 120            |
| Toekomers   | 20,8          | 55,9               | 16,3              | 5,1               | 1,9           | 175            |
| <b>Koppels<sup>n.s.</sup></b>                           |               |                    |                   |                   |               |                |
| Interne verhuizers                                      | 4,3           | 18,3               | 22,6              | 42,0              | 12,9          | 369            |
| Stadsverlaters  | 3,2           | 13,7               | 18,8              | 47,3              | 16,9          | 458            |
| Toekomers   | 3,5           | 11,0               | 23,7              | 46,6              | 15,3          | 351            |

n.s. Verdeling over inkomenscategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers

## 7.5 Verhuisperiode en corona

Ook al werd de steekproef getrokken uit degenen die in een periode van 2 jaar voorafgaand aan januari 2021 waren verhuisd (verhuisperiode 2019-2020), blijkt uit de antwoorden op de vraag wanneer men verhuisde, dat de respondenten verhuisdata aangeven gaande van maart 2000 tot zelfs in de toekomst, januari 2022. We vermoeden dat dit om foutief ingevoerde antwoorden gaat, of dat de vraag niet voldoende specifiek gesteld was. 'In welke periode bent u verhuisd?' hoeft namelijk niet per se op de meest recente verhuis te slaan, en kan vooral voor interne verhuizers of de stadsverlaters misschien

geïnterpreteerd worden als de oorspronkelijke verhuis naar de stad van welke de verhuisbeweging uitgaat. De meeste observaties vallen echter wel binnen de periode 2019-2020.

Aan degenen die na maart 2020 zijn verhuisd, werd ook gevraagd of corona een invloed heeft gehad op deze verhuis. Van de relevante verhuizers (N=802) geeft 28% aan dat dit het geval was. Corona had een invloed op de verhuis voor één op drie interne verhuizers en voor één op vier stadsverlaters en toekomers.

Voor degenen die aangeven dat corona een invloed heeft gehad op hun verhuis, gaat dan meestal over de timing van de verhuis die gewijzigd is, maar sommigen geven ook aan dat ze zonder corona niet verhuisd waren. Dit wil echter niet zeggen dat er meer verhuisbewegingen zijn ontstaan door corona aangezien we hier niet de aantallen bekijken, enkel de relatieve aandelen van een groep die verhuisd is. We kennen hier niet de antwoorden van degenen die niet verhuisd zijn, en of ze zonder corona wel zouden verhuisd zijn. Wanneer we naar de totale groep verhuizers na maart 2020 kijken, geeft binnen ieder verhuizerstype 3-5% aan dat ze zonder corona niet verhuisd zouden zijn.

**Tabel 14 Verhuisperiode en invloed corona, naar stad en verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | Voor verhuizers na 03/2020: % corona had invloed | N verhuisd na maart 2020 | % op ander moment verhuisd | % zonder corona niet verhuisd | N corona had invloed |
|--------------------|--|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Interne verhuizers | 32,3   | 232                      | 45,8                       | 7,8                           | 76                   |
| Stadsverlaters     | 25,0   | 308                      | 53,4                       | 16,5                          | 80                   |
| Toekomers          | 26,6   | 262                      | 29,9                       | 17,2                          | 67                   |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 8. VERHUISMOTIEVEN

In dit gedeelte komen de verhuismotieven aan bod: waarom verhuizen mensen, en dit voor de verhuizers binnen de stad, uit de stad en naar de stad. Verschillende soorten redenen kunnen een motief om te verhuizen vormen, zoals redenen die met de woning te maken hebben (grootte, type, kwaliteit, kost), redenen die met de leefomgeving te maken hebben (buurt of gemeente), sociale redenen, werkgerelateerde redenen, of onderwijs. In de literatuur wordt vaak het onderscheid gemaakt tussen enerzijds verhuisredenen die gelinkt zijn aan persoonlijke kenmerken van de verhuizer of het verhuizend gezin en anderzijds verhuisredenen die gelinkt zijn aan een bepaalde plaats van vertrek of bestemming (gelinkt aan de bestemming worden dit vaak vestigingsredenen genoemd).

Voor bepaalde Vlaamse steden werd reeds onderzoek naar verhuismotieven uitgevoerd. Wat hieruit naar voor kwam, was het belang van mobiliteit in de stad, het woningaanbod (type en prijzen), het gebrek aan groen en speelruimte, en de hinder zoals lawaai (zie voorbeelden voor Gent (De Decker, Vandendriessche & Teerlinck, 1994; 1995; Van den Broeck, 2016), Leuven (Tratsaert, 1998), Turnhout (Bastijns & Imans, 2005), Mechelen (De Bruyne & Iserbyt, 2011), en de kuststeden (Vandekerckhove, De Luyck, Volckaert, De Witte & De Decker, 2015).

We bekijken de verhuismotieven en hun belang apart voor de drie verhuizerstypen (voor de vier steden samen; zie stadsrapporten voor een presentatie van de motieven van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers voor elke stad apart; deel 3). In dit globale overzichtsrapport gebruiken we de gegevens vooral om na te gaan wat de relatieve belangrijkheid is van een bepaald verhuismotief binnen een verhuizerstype.

### 8.1 Belangrijkste verhuismotieven

Een eerste vraag over de verhuismotieven peilde naar wat de belangrijkste motieven voor de verhuis (in 2019 of 2020) waren, waarbij één tot maximum drie redenen konden worden opgegeven.

#### 8.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers

In Tabel 15 bundelen we de antwoorden van de verschillende verhuizerstypen en bekijken ook of er significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypen. We tonen met sterretjes aan indien er significante verschillen worden ontdekt.<sup>17</sup>

Verhuismotieven vinden vaak hun oorsprong in de levenscyclus (Greenwood, 1985; Clark & Dieleman, 1996). De verhuisredenen die vaak (kunnen) voorkomen in een levenscyclus zijn: het ouderlijke huis verlaten, alleen gaan wonen of met een partner samenwonen, kinderen krijgen, kinderen die het huis verlaten, scheiding van of overlijden van een partner, van werk veranderen, ouder worden of op pensioen gaan.

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden zijn bij de bevroegde verhuizers in het algemeen het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Bij één op drie interne verhuizers en stadsverlaters en zelfs nog meer gemiddeld bij toekomers (door twee op vijf vermeld) vinden we dit soort redenen. Deze groep bevat ook een groter aandeel starters, welke vermoedelijk weg van de ouders verhuizen, wat dus een wijziging in de gezinssituatie inhoudt. Ter vergelijking verwijzen we naar de motieven van inwoners met een

---

<sup>17</sup> Eén sterretje bij twee verhuizerstypen betekent dat er een significant verschil is tussen deze twee aangeduide typen. Twee sterretjes bij één type betekent dat het resultaat voor dit type significant verschilt van beide andere typen.



verhuisintentie in de 13 centrumsteden (gebaseerd op Stadsmonitor 2017).<sup>18</sup> De vermelding van de reden 'verandering in de levensfase' welke dezelfde verhuismotieven dekt rond het wijzigen van de gezinssituatie, werd door een vergelijkbaar aandeel (39%) van de inwoners die een verhuisintentie hadden, aangegeven als één van drie belangrijkste redenen.

Motieven die te maken hebben met de woning worden ook vaak vermeld. Dit kan zowel de wens voor een kleinere woning zijn (bv. wanneer men ouder wordt en het wordt moeilijker om een grote woning te onderhouden) als de wens voor een grotere woning. Dit laatste is dan het geval als het gezin te groot is geworden voor de beschikbare ruimte, of er zijn te weinig slaapkamers, of iemand gaf ook aan dat de woning te klein was geworden om te telewerken. De grootte van de woning is bij elk type verhuizer een belangrijk motief maar het meest bij de interne verhuizers waar, net zoals voor de reden wijziging van gezinssituatie, bijna één op drie dit aangeeft als één van de drie belangrijkste verhuismotieven. De wens naar meer buitenruimte wordt ook in grote mate vernoemd door verhuizers (geen significant verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters maar wel minder door toekomers). Ook problemen met de woning worden vermeld, en meer door interne verhuizers dan door de andere verhuizers. Problemen met de woning worden door 12% van de interne verhuizers als één van drie belangrijkste motieven opgegeven en voor 5% van hen was dit de belangrijkste reden.

Voor stadsverlaters hoort de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) ook vaak bij de belangrijkste verhuismotieven: één op vier vermeldt dit. De woonomgeving wordt door 7% van de bevroegde stadsverlaters zelfs opgegeven als belangrijkste motief (Tabel 16). Hoewel de woonomgeving ook bij de andere verhuizers een rol speelt, is het percentage dat dit als één van de drie belangrijkste verhuismotieven noemt toch significant minder bij de interne verhuizers en nog minder bij de toekomers.

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een sterk motief om te verhuizen en dit is het geval bij elk verhuizerstype in ongeveer gelijke mate (15-20%). In het Grote Woononderzoek 2013 werd de wens om eigenaar te worden ook door 15% van de Vlaamse huishoudens die tijdens de laatste tien jaar voorafgaand aan de bevraging verhuisd waren, vermeld als belangrijkste motief om van hun vorige naar huidige woning te verhuizen (Pannecoucke & De Decker, 2015). Hier zien we dat deze reden ook door 10-16% (Tabel 16) als meest vermelde belangrijkste verhuismotief wordt gevonden.

Verder spelen soms ook de zorgvereisten van een gezinslid een rol in de verhuisbeslissing en dit door bijna één op tien van de interne verhuizers. Dit is meer dan bij stadsverlaters en toekomers. Dit geldt o.a. voor personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum dat vaak in dezelfde stad gelegen is. Maar ook bij stadsverlaters en toekomers wordt het vermeld. Het gaat niet alleen over de verhuis naar een WZC maar kan ook gedreven worden door het geen trappen meer kunnen doen, of het wensen van een aangepastere woning wensen, of van een lift in de woning.

Verder zien we ook een aantal aspecten die te maken hebben met de ruimere omgeving, namelijk die van de stad/gemeente, zoals de belastingdruk, het imago van de stad/gemeente, het beleid. Ze worden niet zo vaak vernoemd maar we zien er wel verschillen opduiken tussen de types verhuizers. Algemeen lijkt het dat deze zaken meer belang hebben voor stadsverlaters. Zij geven bijvoorbeeld het slechte imago of het slechte beleid van de stad aan (door 4-5% van de stadsverlaters vermeld) als reden om te verhuizen. Vooral toekomers en stadsverlaters geven de wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, op als verhuismotief. Voor toekomers is deze wens het meest uitgesproken en wordt door één op vijf toekomers aangegeven als één van de drie belangrijkste verhuismotieven.

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, spelen ook een rol in de verhuisbeslissing. Die nabijheidsaspecten zijn natuurlijk belangrijker bij toekomers en stadsverlaters dan bij interne verhuizers waar de nabijheid ook een rol speelt maar waar een verhuis

---

<sup>18</sup> [https://vorigeversie.gemeente-stadsmonitor.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/stadsmonitor\\_pub\\_h4\\_wonen\\_woonomgeving.pdf](https://vorigeversie.gemeente-stadsmonitor.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/stadsmonitor_pub_h4_wonen_woonomgeving.pdf)

binnen dezelfde stad niet zoveel extra nabijheidsvoordelen zal opleveren. De afstand tot het werk speelt bij toekomers de grootste rol. Het even grote belang van de werkgerelateerde verhuismotieven als de familiegerelateerde motieven spreekt ook uit het werk voor Verenigd Koninkrijk van Thomas (2019) die vond dat 30% van de verhuizen op minder dan 40 kilometer afstand door werkmotieven konden verklaard worden, maar dat de rol van de nabijheid van familie en vrienden even groot was.

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn op omgevingsniveau gesitueerd zoals mobiliteits- en/of parkeerproblemen vooral bij interne verhuizers en stadsverlaters, en op direct burenniveau, het meest bij stadsverlaters. Ook het zoeken naar een goedkopere woning wordt aangegeven als één van drie belangrijkste verhuismotieven en in gelijke mate bij alle types verhuizers (4%-5%).

Tabel 15 Belangrijkste verhuismotieven, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significantie verschil tussen types |
|---|--------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 4,8                | 4,2            | 5,5       |                                     |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 21,7               | 23,8           | 12,9**    | **                                  |
| Problemen met de woning   | 11,8**             | 5,2            | 5,9       | **                                  |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 31,2**             | 23,9           | 21,8      | **                                  |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 1,4                | 1,6            | 1,1       |                                     |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                                     |
| Wijziging gezinssituatie  | 33,6*              | 33,9           | 41,1*     | **                                  |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 2,1                | 2,1            | 2,2       |                                     |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 19,6               | 15,3           | 15,0      |                                     |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 9,2**              | 5,2            | 4,8       | **                                  |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                                     |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 15,6*              | 25,0*          | 10,3**    | **                                  |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 5,9                | 7,3            | 1,9**     | **                                  |
| Tekort aan kinderopvang, scholen...                             | 0,3                | 0,2            | 1,8       |                                     |
| De burens   | 5,6                | 7,8*           | 3,4*      | **                                  |
| De belastingdruk  | 0,4                | 1,7*           | 0,2*      | **                                  |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 0,9                | 4,0**          | 0,7       | **                                  |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 1,1*               | 4,9*           | 2,9       | **                                  |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 2,1**              | 13,0*          | 19,7*     | **                                  |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                                     |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                      | 6,7**              | 17,2           | 19,8      | **                                  |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 5,5**              | 13,6*          | 20,5*     | **                                  |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ander verhuismotief   | 18,1               | 17,9           | 20,0      |                                     |
| N   | 685                | 775            | 678       |                                     |

\*\* Percentage vernoemd zijn van een motief is significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vernoemd zijn van een motief is significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Tabel 16 Verhuismotieven vermeld als belangrijkste motief, naar verhuizerstype

| Verhuismotief vermeld als belangrijkste motief (door minstens 5% verhuizers) | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Woning</b>  |                    |                |           |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                                       | 5,4                | 8,5            |           |
| Problemen met de woning  | 4,6                |                |           |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                                      | 14,5               | 8,7            | 9,5       |
| <b>Huishouden</b>  |                    |                |           |
| Wijziging gezinssituatie   | 19,8               | 22,2           | 24,9      |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                                    | 15,8               | 9,7            | 11,2      |
| <b>Omgeving</b>  |                    |                |           |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                             | 5,5                | 6,8            |           |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen              |                    | 5,2            | 7,4       |
| <b>Nabijheid</b>   |                    |                |           |
| Ik wilde dicht bij familie/vrienden wonen                                    |                    | 5,4            | 7,6       |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer  |                    | 5,5            | 7,1       |
| <b>Andere</b>  |                    |                |           |
| Ander verhuismotief  | 18,1               | 13,6           | 15,6      |
| N  | 685                | 775            | 678       |

De verdeling over welk het belangrijkste verhuismotief is, is significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 8.1.2 Andere verhuisredenen

Door bijna één op vijf van de verhuizers wordt een ‘ander verhuismotief’ opgegeven. Deze andere verhuismotieven zijn nogal uiteenlopend en bekijken we verder voor de drie verhuizerstypes (zie 8.1.2). Het gaat bijvoorbeeld over een wens voor een bepaald type woning (appartement, eengezinswoning, herenhuis, ...), een meer energiezuinige woning, om een bepaalde reden op een bepaalde bestemming te willen wonen zoals de zee of de terugkeer naar de roots. Uit het onderzoek van Vandekerckhove et al. (2015) bleek al dat voor de aan de kust toekomende verhuizers ouder dan 65 jaar de woonomgeving een zeer belangrijk motief was (naast het comfort en het onderhoudsarme aspect van de woning). De streek van herkomst kan een belangrijke rol spelen als pull-factor. Bijvoorbeeld in het onderzoek van De Corte et al. (2003) werd op een bepaald moment in de levenscyclus een terugkeer geobserveerd naar deze gekende streek.

Hieronder vatten we samen wat deze andere verhuismotieven zoal kunnen zijn, volgens verhuizerstype (enkele citaten als voorbeelden kunnen gevonden worden in bijlage 1).

#### 8.1.2.1 Interne verhuizers

Indien andere redenen werden aangegeven als verhuismotief (dit gebeurde door 18% van de interne verhuizers), hadden deze redenen bijvoorbeeld te maken met de toestand van de bewoners (bv. ouderdom, de gezondheid) in combinatie met andere zaken (zie bijlage 1). De redenen hadden ook vaak te maken met de woning waaruit vertrokken werd. Bijvoorbeeld dat men een sociale woning heeft toegewezen gekregen, of dat het huurcontract beëindigd werd.

Verder kwamen er ook redenen naar voor die met de staat of het type van de woning of met de kenmerken van de buurt te maken hadden. Dit kon over het woningtype gaan, of meer daglicht wensen. Soms kwamen er ook minder positieve buurtredenen of persoonlijke redenen naar voor gestoeld op persoonlijke negatieve ervaringen, zoals over de veiligheid in een bepaalde buurt.

Het ging ook vaak over een combinatie van redenen.

### 8.1.2.2 Stadsverlaters

Indien andere redenen werden aangegeven, zien we verklaringen die op het niveau van de woning liggen en die te maken hebben met bepaalde aspecten van de staat van de woning of de betaalbaarheid.

De verhuis kan ook gedreven zijn door de ligging, het vinden van een betere locatie ten opzichte van school, of men wenst specifiek bepaalde kenmerken zoals nabijheid zee of terug naar de roots.

Ook negatieve ervaringen met de oude buurt (bv. drugsgebruik) of de woonomgeving kunnen drijfveren zijn om te verhuizen (bv. zich niet meer thuis of veilig voelen in de buurt).

Er werden ook redenen vermeld die met stedelijkheid in het algemeen of een specifieke stad op zich te maken hadden (bv. niet graag in een stad wonen, niet graag in deze stad wonen).

Niet alleen in de aandelen stadsverlaters die aangeven dat de woonomgeving een belangrijke rol speelde in de verhuisbeslissing, maar ook in de antwoorden in de categorie 'andere verhuisredenen' vinden we het belang van die woonomgeving terug met meer voorbeelden hoe de woonomgeving een rol speelde in de verhuisbeslissing.

### 8.1.2.3 Toekomers

Indien andere redenen werden aangegeven door toekomers als één van de drie belangrijkste verhuismotieven, had dit vaak te maken met de goede bereikbaarheid of centrale ligging van de stad. Ook de nabijheid van winkels en culturele mogelijkheden werd vermeld. Soms werd ook het duurzaamheidsaspect vermeld (dichterbij openbaar vervoer, vroeger was voor alles een auto nodig). Ook andere buurtkenmerken werden vermeld.

De wens algemeen om in de/een stad te willen wonen, komt bij toekomers naar voor.

Ook de kenmerken van de woning (inclusief de duurzaamheidskenmerken) alsook de betaalbaarheid kwamen voor als reden bij toekomers.

Het valt op dat er als andere reden bij toekomers in de steden meer verwezen wordt naar de bereikbaarheid van de plaats en de ecologische aspecten van zowel de woonomgeving als de woning zelf. We zien ook enkele quotes die suggereren dat niet alleen starters maar ook senioren graag naar de stad (terug) willen nadat de kinderen uit huis zijn en/of om dichterbij alles te wonen of in een appartement te wonen (zie ook Volckaert & De Decker, 2019).

## 8.1.3 **Huishoudens met kinderen**

Om specifiek na te gaan of er verschillen zijn tussen de verhuizerstypes van gezinnen met kinderen (zowel alleenstaande ouders als koppels; met kinderen jonger dan 18 jaar) bekijken we dit in deze aparte sectie (Tabel 17). Steden kunnen er namelijk voor kiezen een kindvriendelijk beleid te voeren om zo gezinnen met kinderen aan te trekken of in de stad te houden. Vanuit dit oogpunt kan het interessant zijn om na te gaan of bepaalde verhuismotieven meer spelen bij de verschillende verhuizerstypes met kinderen.

We bekijken eerst of er significante verschillen zijn tussen interne verhuizers met kinderen en stadsverlaters met kinderen. We zien dit enkel bij de motieven 'problemen met de woning' en 'afstand tot werk'. Hierbij speelt het eerste een grotere rol bij interne verhuizers en het tweede bij stadsverlaters.

Voor de rest verschillen de motieven van de verhuizers met kinderen niet zo sterk tussen de verhuizerstypes.

Tabel 17 Belangrijkste verhuismotieven van verhuizers met kinderen jonger dan 18, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significantie verschil tussen types |
|---|--------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 4,5                | 4,8            | 8,3       |                                     |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 29,3               | 37,9*          | 23,4*     | *                                   |
| Problemen met de woning   | 14,8*              | 4,6*           | 8,1       | **                                  |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 38,5               | 34,9           | 29,4      |                                     |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 1,7                | 1,9            | 0,7       |                                     |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                                     |
| Wijziging gezinssituatie  | 31,8               | 34,8           | 35,8      |                                     |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 0,5                | 0,6            | 1,4       |                                     |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 23,1               | 16,9           | 21,1      |                                     |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 3,8                | 0,7            | 1,4       |                                     |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                                     |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 21,7               | 24,3*          | 12,2*     | *                                   |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 10,3*              | 7,2            | 2,5*      | *                                   |
| Tekort aan kinderopvang, scholen...                             | 0,6                | 1,0            | 4,3       |                                     |
| De burens   | 7,5                | 9,0            | 6,4       |                                     |
| De belastingdruk  | 1,0                | 0,6            | 0         |                                     |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 2,4                | 4,9            | 1,5       |                                     |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 1,5                | 4,8            | 4,2       |                                     |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 2,1*               | 7,7            | 13,1*     | **                                  |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                                     |
| Ik wilde dicht bij familie/vrienden wonen                       | 5,3*               | 12,6           | 19,9*     | **                                  |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 3,7**              | 11,7           | 15,1      | **                                  |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ander verhuismotief aangeduid                                   | 14,2               | 15,7           | 18,8      |                                     |
| N   | 239                | 266            | 205       |                                     |

\*\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 8.1.4 Huishoudens met verhuizers ouder dan 65

We bekijken ook apart de oudere verhuizers, de 65-plussers (Tabel 18). Zoals we in de open antwoorden zagen, komen de antwoorden rond zorgnood of de nood aan een woning aangepast aan de ouderdom of de locatie van de woning geregeld naar voor.

We zien dan ook dat de wens voor een kleinere of grotere, hier vermoedelijk kleinere, woning ook zeer sterk de verhuisbeslissing van 65-plussers beïnvloedt. Er is een duidelijk verschil in het belang van deze reden tussen toekomers en stadsverlaters. Bij toekomers geeft 43% aan dat de wens voor een

kleinere/grotere woning de verhuis gemotiveerd heeft. Dit was veel minder het geval bij de oudere stadsverlaters (19%).

Bij de interne verhuizers vormen de wens voor een kleinere/grotere woning samen met de zorgvereisten (ook 35%) de twee meest vermelde belangrijke verhuismotieven.

Bij de stadsverlaters met een 65plusser speelt veel sterker dan bij de andere verhuizerstypes het belang van de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...): bijna drie op tien huishoudens met oudere verhuizers vermelden dit.

De wens om dichterbij familie/vrienden te wonen speelt zowel bij stadsverlaters als toekomstige verhuizers veel meer dan bij interne verhuizers. Ook het specifiek naar een bepaalde bestemming wensen te verhuizen speelt bij deze twee verhuizerstypes een grote rol. Zoals we in de open antwoorden zagen, zou het hier bijvoorbeeld kunnen gaan over de wens aan zee te gaan wonen of dichterbij de kinderen en kleinkinderen. Dus het specifiek naar een bepaalde bestemming wensen te verhuizen en dichterbij vrienden/familie te wonen geldt evenzeer bij toekomers als bij stadsverlaters (en bij beide groepen natuurlijk meer dan bij interne verhuizers).

Waar stadsverlaters dan nog verschillen van toekomers is in het iets grotere belang dat de directe burens hebben gespeeld bij de verhuisbeslissing. Deze beïnvloedde de verhuisbeslissing bij één op tien oudere stadsverlaters en nauwelijks bij toekomers.

De wijziging in de gezinssituatie speelt bij deze groep veel minder een rol, bij elk type verhuizer. We zien ook het meer vernoemd worden van 'ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren' dus de omgekeerde beweging dan wat bij verhuizers algemeen werd opgetekend (de wens naar de eigen woning). Ook al is deze wens om te gaan huren nog niet zo sterk aanwezig vinden we het toch bij ongeveer één op elf intern verhuizende en toekomstige 65-plussers.

Tabel 18 Belangrijkste verhuismotieven verhuizers ouder dan 65 jaar, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significantie verschil tussen types |
|---|--------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 6,4                | 4,9            | 2,9       |                                     |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 8,7                | 13,4           | 2,8       |                                     |
| Problemen met de woning   | 12,9               | 7,9            | 8,5       |                                     |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 34,9               | 18,9*          | 43,4*     | **                                  |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 2,5                | 0,7            | 1,5       |                                     |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                                     |
| Wijziging gezinssituatie  | 12,5               | 8,1            | 13,3      |                                     |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 8,7                | 5,5            | 8,3       |                                     |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 4,1                | 0,7            | 3,7       |                                     |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 34,9               | 24,4           | 26,4      |                                     |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                                     |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 10,1               | 28,8**         | 6,5       | **                                  |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 2,0                | 2,9            | 2,1       |                                     |
| Tekort aan kinderopvang, scholen...                             | 1,1                | 0              | 0         |                                     |
| De burens   | 3,2                | 9,7*           | 0,8*      | *                                   |
| De belastingdruk  | 0                  | 2,8            | 0         |                                     |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 0                  | 7,2            | 0,8       |                                     |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 0                  | 5,6            | 3,7       |                                     |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 1,9**              | 18,1           | 18,0      | **                                  |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                                     |
| Ik wilde dicht bij familie/vrienden wonen                       | 10,1**             | 33,6           | 33,0      | **                                  |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 0,9                | 1,4            | 2,6       |                                     |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                                     |
| Ander verhuismotief   | 32,6               | 23,1           | 27,7      |                                     |
| N   | 104                | 90             | 84        |                                     |

\*\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Meer dan gemiddeld bij de verhuizers geven de 65-plussers 'andere redenen' aan, van ongeveer één op drie van de interne verhuizers tot één op vier bij de stadsverlaters en toekomers.

Bij de interne verhuizers geven de 65-plussers bijvoorbeeld de volgende redenen op: ze kregen een sociale woning, ze verkochten hun (te grote) woning (met te grote tuin) om een (nieuw) appartement (met terras i.p.v. tuin) te kopen/huren, ze verhuisden naar het centrum, naar een woning met lift in plaats van met trappen. Vooral de verhuis van een grote woning naar een appartement (met lift, toegankelijk voor rolstoel) komt veel voor, alsook problemen met het onderhoud van de tuin.



Bij de stadsverlaters zien we het belang van de nabijheid van familie/vrienden voor de 65-plussers en dit komt ook in de 'andere redenen' terug. Men wilde naast/dicht bij de kinderen wonen voor het ontvangen van hulp en zorg maar ook voor het dichterbij de (klein)kinderen zijn op zich. We zien ook de wens naar meer rust, weg van de drukte van de stad, de zee.

Bij de toekomers zien we dezelfde redenen terugkomen als bij de interne verhuizers: grote woning met grote tuin verkopen en appartement aankopen/huren, geen trappen wensen, minder onderhoud, de stad biedt meer comfort naar bereikbaarheid van winkels (en ook kinderen), minder auto willen gebruiken.

## 8.2 Verhuismotieven en de buurt

Er werd ook expliciet gevraagd of er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. Volgens bepaalde bronnen zou het belang van de leefomgeving in de verhuisbeslissing toenemen (zie bijvoorbeeld voor Zweden: Vilhelmson & Thulin, 2016).

Binnen elk verhuizerstype gaf meer dan de helft van alle verhuizers aan dat er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. We vinden hiermee dus bevestiging van het belang van de leefomgeving als verhuismotief. Hieronder bekijken we verder in detail welke buurtmotieven precies een rol speelden en bij welk type verhuizer.

### 8.2.1 Verhuizers en de buurt

Buurtmotieven spelen een grotere rol bij stadsverlaters dan bij interne verhuizers (Tabel 19) maar bestaan in beide groepen toch bij minstens de helft van de verhuizers. Ongeveer drie op vijf stadsverlaters geeft één of meerdere buurtmotieven aan (61%). Bij interne verhuizers is dat de helft (51%).

We zien dat het gewicht van verschillende buurtredenen anders ligt bij mensen die verhuizen binnen, uit of naar de stad.

Bij interne verhuizers zien we dat de meest vermelde buurtredenen de volgende zijn (vermeld door meer dan 5% verhuizers): te drukke straat (14%), onvoldoende parkeergelegenheid zowel voor bewoners als voor bezoekers (10-11%) en hinder van verkeerslawaaai (10%). Ook hinder van ander lawaai (9%) en onvoldoende groen in de buurt (8%) kunnen mee de verhuis beïnvloeden alsook de afstand tot winkels en andere voorzieningen (6%).

De buurtredenen die door de stadsverlaters het meest vernoemd worden zijn te weinig parkeergelegenheid voor bewoners (16%) en bezoekers (12%), te drukke straat (15%) en hinder van verkeerslawaaai (11%). Onvoldoende groen in de buurt (12%) en teveel migranten in de buurt (11%) worden ook door ongeveer één op tien stadsverlaters vermeld. Andere buurtmotieven die ook meespelen zijn: onveilige verkeerssituatie in de buurt (7%), lawaai ander dan verkeerslawaaai (7%), de buurt was te onveilig voor mezelf of kinderen (6%) of verwaarloosde of vuile buurt (6%).

In een (nog eerder recent) onderzoek over de motieven van toekomers en de stadsverlaters van Gent (Van den Broeck, 2016) vinden we dat deze buurtaspecten vooral bij de Gentverlaters een vergelijkbaar belang toegeschreven kregen. Bijvoorbeeld vond 21% van de Gentverlaters de hinder (lawaaai, stank, ...) belangrijk in de verhuisbeslissing, 16% gaf aan dat 'onvoldoende groen in de buurt' een belangrijk element was, 15% vond het belangrijk dat de kinderen konden opgroeien in een buitenstedelijke omgeving, 12% gaf het belang aan van een onveilige buurt, 10% gaf aan dat de verwaarloosde buurt een belangrijke rol speelde in de verhuisbeslissing en evenveel gaf aan dat de onveiligheid van de buurt voor kinderen belangrijk was. Ook het belang van het te drukke verkeer (16% vond dit belangrijk) en de parkeerproblemen (20%) doken bij de Gentse stadsverlaters op. We vinden hier dus een bevestiging van het belang van deze buurtmotieven bij een andere Vlaamse centrumstad.

Bij de toekomers in de vier centrumsteden zien we dat bepaalde zaken ook troeven kunnen zijn zoals nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden (14%) en dat er net veel te beleven is (of in de vorige plaats weinig te beleven, 9%). Deze troeven voor toekomers kunnen push-factoren zijn voor stadsverlaters die de drukte en het lawaai willen ontvluchten. Verkeerslawaai, drukte of ander lawaai (in de vorige woonplaats) hebben ook toekomers beïnvloed, maar in mindere mate dan de interne verhuizers of stadsverlaters. Vermoedelijk komen toekomers gemiddeld uit een minder stedelijke omgeving. De buurtmotieven hebben vaak bij toekomers een verschillend belang dan bij stadsverlaters (en interne verhuizers) (groter belang van bereikbaarheid, nabijheid van voorzieningen en activiteit in de stad en lager belang van de negatieve factoren). Dit verschil in belang van buurtmotieven werd ook gevonden tussen de Gentse stadsverlaters en toekomers.

Kortom, we zien dat er voor een deel van de buurtmotieven een verschillend belang bestaat, afhankelijk of men een interne verhuizer of stadsverlater is of een toekomers. De parkeerproblemen spelen het minst een rol voor de toekomers maar spelen bij interne verhuizers en stadsverlaters in gelijke mate. Het gaat zowel over parkeerproblemen voor bewoners als bezoekers. Dit kunnen voor hen push-factoren zijn. De nabijheid van winkels en andere voorzieningen en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn een pull-factor voor de toekomers. Bij stadsverlaters en interne verhuizers spelen hinder van verkeerslawaai, een te drukke straat en onvoldoende groen in de buurt een belangrijkere rol. Bij die twee groepen spelen de meeste buurtmotieven in gelijke mate, met uitzondering van de aanwezigheid van migranten in de buurt. 'Vinden dat er teveel migranten in de buurt wonen' speelt een belangrijkere rol bij stadsverlaters dan bij interne verhuizers. Ook al hebben buurtmotieven over het algemeen dus hetzelfde belang, toch zijn de interne verhuizers dan naar een andere buurt in de stad verhuisd (vermoedelijk een minder drukke) terwijl de stadsverlaters uit de stad weg zijn verhuisd.

Tabel 19 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing, naar verhuizerstype

| %   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significantie verschil tussen types |
|---|--------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 51,2*              | 61,0*          | 54,7      | **                                  |
| N   | 685                | 775            | 678       |                                     |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                    |                |           |                                     |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 3,9                | 6,5*           | 2,7*      | *                                   |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 1,5                | 0,9            | 0,3       |                                     |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 2,3                | 1,0            | 1,4       |                                     |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners                           | 10,7               | 15,5           | 4,8**     | **                                  |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers                          | 10,1               | 11,8           | 5,0**     | **                                  |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 2,0                | 2,2            | 9,1**     | **                                  |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 1,6                | 1,5            | 1,9       |                                     |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                    |                |           |                                     |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 5,5                | 4,4            | 13,9**    | **                                  |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 1,7                | 0,9            | 2,9       |                                     |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 1,9                | 1,5            | 3,7       |                                     |
| <b>Hinder</b>   |                    |                |           |                                     |
| Hinder van verkeerslawaaï   | 10,0               | 11,3*          | 6,0*      | **                                  |
| Te drukke straat  | 13,5               | 14,5           | 6,1**     | **                                  |
| Hinder van ander lawaai (ander lawaai dan van het verkeer)                    | 9,2                | 7,4            | 6,3       |                                     |
| Geurhinder  | 2,3                | 2,9            | 1,3       |                                     |
| Lichthinder   | 1,6                | 1,3            | 1,3       |                                     |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 2,0                | 2,2            | 1,3       |                                     |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                                     |
| Teveel migranten in de buurt  | 4,6                | 11,0**         | 3,4       | **                                  |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 8,3                | 11,9           | 4,1**     | **                                  |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 3,1                | 3,9            | 2,1       |                                     |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt, ...)           | 2,7                | 3,2            | 9,3**     | **                                  |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 4,1                | 5,8*           | 2,4*      |                                     |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 4,1                | 5,9            | 3,7       |                                     |
| Andere buurtredenen   | 12,9               | 17,1           | 17,8      |                                     |
| N   | 685                | 755            | 678       |                                     |

\*\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vernoemd zijn van een motief significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

13% van de interne verhuizers, 17% van de stadsverlaters en 18% van de toekomers geeft nog andere buurtredenen aan. We overlopen hieronder welke dat zoal zijn per verhuizerstype.

Bij interne verhuizers vinden we zaken die met de burens te maken hebben zoals lawaai of ruzie, maar ook met de buurt zoals teveel drukte in het centrum, de hoge huurprijzen in de buurt, dichterbij het station wensen te wonen, de slechte lucht/luchtvervuiling, de komst van teveel grote nieuwbouw-appartementen-gebouwen, lawaai (luid praten en muziek), te drukke baan (niet veilig voor spelende kinderen). Voor sommigen zijn buurtredenen juist een reden om in dezelfde buurt of zelfs straat te blijven wonen net omdat ze de buurt zo aantrekkelijk vonden.

Bij stadsverlaters vinden we meer negatieve buurtredenen: onveiligheidsgevoel, buurt wordt als racistisch ervaren, men wilde niet meer in die bepaalde stad wonen (o.a. omwille van het slechte imago), slechte voetpaden (ontoegankelijk voor rolstoelgebruikers), wens om in een rustige gemeente te gaan wonen, geen klik met de andere buurtbewoners, criminaliteit (drugsgebruik, geweld), betaalbaarheid (prijs van huurappartementen of koopwoningen te hoog), luchtkwaliteit, problemen met burens, verloedering, woningaanbod (niet vinden van een woning met een tuin), lelijke buurt, overlast van industrie, allerlei soorten lawaai (verkeer, burens) en overlast. Vooral luchtkwaliteit, onveiligheid, lawaai, problemen met directe burens, en de prijzen in de buurt zijn belangrijke redenen om de stad te verlaten. Verder drijft de drukte van de stad ook mensen die rust zoeken, weg. Ook het woningaanbod (niet ruim genoeg, geen tuin) speelt een rol. Onvoldoende groen en teveel nieuwbouw (vooral hoogbouw) worden ook vernoemd.

Bij de toekomers vinden we vooral de nabijheid van het sociaal netwerk (kinderen, partner, vrienden/familie) en de afstand tot het werk. Verder zien we ook dat hinder in de vorige buurt als een push-factor kan werken, huurprijzen, teveel nood aan de auto (in de vorige buurt/gemeente) of de wens naar een (grotere) stad.

### **8.2.2 Belang buurtredenen voor huishoudens met kinderen**

Als specifieke verhuizersgroep bekijken we de eventuele buurtredenen van huishoudens met kinderen (Tabel 20). We bekijken dit vanuit een ander perspectief, namelijk niet tussen verhuizerstypes maar binnen een verhuizerstype bekijken we of het belang van dit buurtmotief groter of kleiner is voor verhuizers zonder of met kinderen.

We zien dat gemiddeld gezien zowel bij stadsverlaters als toekomers met kinderen de buurtredenen een even grote rol speelden als bij dit type verhuizers zonder kinderen. Voor interne verhuizers met kinderen spelen buurtmotieven een grotere rol (58%) dan bij interne verhuizers zonder kinderen (48%).

Er ligt wel een andere nadruk bij gezinnen met kinderen op bepaalde buurtmotieven. Zo zien we bv. dat 'een onveilige verkeerssituatie in de buurt' en 'onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt' iets sterker doorwegen bij interne verhuizers met kinderen (7% en 5%), dan bij interne verhuizers zonder kinderen (3% en 1%). Ook bij stadsverlaters met kinderen wordt de onveilige verkeerssituatie meer vermeld dan bij stadsverlaters zonder kinderen.

Ook speelt zowel bij interne verhuizers met kinderen als stadsverlaters met kinderen het motief over onvoldoende parkeerplaatsen voor bewoners meer nog dan bij verhuizers zonder kinderen (17% en 21% tegenover 8% en 14%).

Natuurlijk speelt ook het motief afstand tot kinderopvang of scholen meer bij alle types verhuizers met kinderen dan bij degenen die geen thuiswonende kinderen hebben. Bij toekomstige huishoudens met kinderen speelde dit voor één op tien zelfs een rol in de verhuisbeslissing. Bij interne verhuizers is ook het verkeerslawaai meer een motief om te verhuizen wanneer er kinderen thuis wonen dan wanneer dit niet het geval is (14% t.o.v. 8%).

Maar vooral dat de buurt niet kindvriendelijk genoeg is speelt bij elk type verhuizer meer wanneer er kinderen thuis wonen. Dat de buurt te onveilig is, speelt bij interne verhuizers met kinderen meer dan bij interne verhuizers zonder kinderen (10% t.o.v. 2%). Daarin zien we ook een verschil bij de toekomers met en zonder kinderen.

Bij de stadsverlaters wordt er relatief meer vermeld door verhuizers zonder kinderen dat er in de oude woonplaats niet voldoende te beleven viel (4%), terwijl dit voor stadsverlaters met kinderen geen rol speelt.

Zo zien we dat er wel bepaalde buurtaspecten zijn waar meer de nadruk op wordt gelegd door verhuizers met kinderen dan door verhuizers zonder kinderen. De verkeersveiligheid of algemeen het veiligheidsgevoel, de parkeermogelijkheden voor bewoners en de kindvriendelijkheid van de buurt, alsook de afstand tot kinderopvang en scholen zijn zaken die meer belang krijgen bij huishoudens met kinderen.

**Tabel 20 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing van huishoudens met kinderen, naar verhuizerstype**

| %   | Interne verhuizers met kinderen <18j | Stadsverlaters met kinderen <18j | Toekomers met kinderen <18j |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 58,1*                                | 65,6                             | 58,4                        |
| N   | 239                                  | 266                              | 205                         |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                                      |                                  |                             |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 7,4**                                | 9,5**                            | 4,0                         |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 1,0                                  | 1,7                              | 0,4                         |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 4,7*                                 | 1,3                              | 1,1                         |
| Onvoldoende parkeergelegenheid bewoners                                       | 16,5**                               | 20,8*                            | 9,3**                       |
| Onvoldoende parkeergelegenheid bezoekers                                      | 14,0                                 | 14,3                             | 8,3                         |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 2,3                                  | 1,6                              | 6,9                         |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 3,3                                  | 2,0                              | 1,2                         |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                                      |                                  |                             |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 6,3                                  | 3,8                              | 13,4                        |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 0,5                                  | 0,3                              | 1,5                         |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 4,1*                                 | 4,6**                            | 9,6**                       |
| <b>Hinder</b>   |                                      |                                  |                             |
| Hinder van verkeerslawaaï   | 14,3*                                | 13,0                             | 9,1                         |
| Te drukke straat  | 17,8                                 | 14,7                             | 5,4                         |
| Hinder van ander lawaaï (ander lawaaï dan van het verkeer)                    | 11,9                                 | 5,6                              | 6,6                         |
| Geurhinder  | 2,7                                  | 3,2                              | 2,7*                        |
| Lichthinder   | 2,3                                  | 2,0                              | 1,4                         |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 2,6                                  | 1,9                              | 2,0                         |
| <b>Andere</b>   |                                      |                                  |                             |
| Teveel migranten in de buurt  | 6,7                                  | 9,8                              | 4,8                         |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 7,9                                  | 14,0                             | 5,4                         |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 9,2**                                | 10,4**                           | 5,9**                       |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt...)             | 2,8                                  | 0,3**                            | 7,8                         |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 9,9**                                | 7,3                              | 6,9**                       |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 4,7                                  | 6,2                              | 4,3                         |
| Andere buurtredenen   | 11,9                                 | 14,6                             | 15,9                        |
| N   | 239                                  | 266                              | 205                         |

\*\*/\* Verdeling over al dan niet vernoemen buurtmotief significant verschillend tussen huishoudens met en zonder kinderen (<18j) op 1%/5%.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 8.3 Rol lokaal beleid

Om nog beter zicht te krijgen op de rol van de stad of gemeente bij de beslissing om de vorige woonplaats te verlaten, werd gevraagd of en wat de stad of gemeente had kunnen doen om een verhuis te voorkomen (Tabel 21).

Het zijn vooral de stadsverlaters die vinden dat de stad iets had kunnen doen om een verhuis te voorkomen. Eén op zeven (14%) stadsverlaters geeft dit aan; slechts 6% van de interne verhuizers vindt dat er een rol was weggelegd voor de stad om te kunnen/willen blijven wonen op de vorige plaats (in de stad).

**Tabel 21 Percentage stad/gemeente had iets kunnen doen waardoor ik in mijn vorige woonplaats zou zijn blijven wonen**

|                                       | Interne verhuizers |     | Stadsverlaters |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----|----------------|-----|
|                                       | %                  | N   | %              | N   |
| % vindt dat stad iets had kunnen doen | 5,6*               | 685 | 14,0*          | 775 |

\* Percentage vindt dat de stad iets had kunnen doen significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

De verhuizers konden ook aangeven wat zij vonden dat de stad had kunnen doen (Bijlage B2 bevat een selectie van antwoorden van wat de stad volgens de stadsverlaters had kunnen doen).

We zien dat de suggesties vaak gaan over het creëren van groen, het aanpakken of verbeteren van de (verkeers)drukke of (verkeers)lawaai, veiligheid, criminaliteit, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid. Ook het parkeren is een punt van de stadsverlaters.

We vonden geen significante verschillen tussen de huishoudtypes bij de stadsverlaters in het percentage dat vond dat de stad iets had kunnen doen waardoor zij niet vertrokken zouden zijn. Naar leeftijd vonden we wel dat er zich een kleiner aandeel bij de jongste groep (18 tot 34-jarige) stadsverlaters bevond dan bij de oudste (65+ jarige) stadsverlaters dat vond dat de stad iets had kunnen ondernemen (9% versus 22%).

Naar het soort suggesties dat door stadsverlaters wordt gemaakt, vinden we naar leeftijd:

- bij de jongste stadsverlaters (18-34 jaar) en bij de leeftijdsgroep 45-64-jaar staat het beschermen of creëren van meer groen in de stad (of het bevorderen van de leefbaarheid) op de eerste plaats qua aantal vermeldingen; bij de twee andere leeftijdsgroepen krijgt dit het tweede hoogste aantal vermeldingen. Daarmee is het dus toch een suggestie die in elke leeftijdsgroep een belangrijk gewicht krijgt;
- iets ondernemen zodat woningen (of gronden) betaalbaarder worden (zowel koop als huur) of de kwaliteit van de woningen beter bewaken krijgt binnen elke leeftijdsgroep relatief veel vermeldingen, maar wordt zowel bij de jongste groep als bij de 65-plussers ongeveer evenveel keer vermeld als het aanpakken van de groen- of de leefbaarheidssituatie;
- bij de 35-44-jarigen en bij de 65-plussers komt het aanpakken van het marginaal milieu, de criminaliteit, de overlast en het bevorderen van veiligheid (o.a. door meer (politie-/buurt-)controle op de eerste plaats van de vermelde suggesties;
- parkeerproblemen aanpakken wordt vaak door de jongste stadsverlaters vermeld en veel minder door de oudere (en helemaal niet door 65-plussers);
- een meer fietsvriendelijk beleid voeren (meer pro fiets en minder pro auto, auto's weren uit het centrum, etc.) krijgt voornamelijk bij de jongste stadsverlaters veel vermeldingen;
- ook vooral vermeld door de jongste stadsverlaters is het parkeerprobleem aanpakken.

Wanneer we de indeling van de stadsverlaters volgens huishoudtype bekijken, vonden we:

- bij alleenwonenden zeer duidelijk het belang van de categorie rond het aanpakken van de criminaliteit, de veiligheid, overlast, meer controle. Andere suggesties worden door deze groep weinig gemaakt;
- door de koppels zonder kinderen wordt dit punt ook het meest vermeld, maar krijgen ook de betaalbaarheid (en kwaliteit) van woningen en het verbeteren van groen en leefbaarheid bijna evenveel vermeldingen. Ook het migratiebeleid krijgt een aantal vermeldingen in deze groep stadsverlaters;
- bij koppels met kinderen wordt ook het aanpakken van de criminaliteit, de veiligheid en overlast het meest vermeld, gevolgd door het verbeteren van de groensituatie (en de leefbaarheid algemeen), het aanpakken van verkeersproblemen, -veiligheid en mobiliteit en het aanpakken van de parkeerproblemen. Door koppels met kinderen wordt ook gewezen op het migratiebeleid, de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en het probleem van de wachtlijsten voor scholen, hobby's of sportclubs.

## 8.4 Kiezen voor een bestemming

De verhuismotieven kunnen een mix zijn van redenen om een bepaalde plaats of woning te verlaten en redenen om naar een bepaalde plaats of woning te willen verhuizen. De eerste zijn eerder 'push-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van oorsprong en de laatste zijn 'pull-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van bestemming.

Voor een stad of gemeente is het beleidsmatig interessant om een zicht te hebben op deze push- en pullfactoren. In het rapport kwamen vooral de push-factoren reeds aan bod. Met de vraag naar de redenen waarom voor een specifieke bestemming werd gekozen, peilen we naar wat juist verhuizers naar een bepaalde bestemming heeft getrokken.

Bij wie als verhuismotief had aangegeven 'Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen', werd verder gepeild waarom men precies naar deze stad/gemeente wenste te verhuizen (Tabel 22). We nemen enkel de stadsverlaters en de toekomers op, die daadwerkelijk van gemeente/stad wijzigen. Bij de interne verhuizers gaf ook maar 2% aan dat ze specifiek naar de nieuwe bestemming wensten te verhuizen.

We zagen al dat het aandeel verhuizers dat aangeeft specifiek te willen verhuizen naar een bepaalde bestemming significant verschilt tussen stadsverlaters en toekomers.

We tonen hieronder de redenen voor de verhuizers om voor een bepaalde bestemming te kiezen. Geen enkel resultaat is significant verschillend tussen stadsverlaters en toekomers. Indien de specifieke bestemming mee de verhuis heeft bepaald, betreft het in meer dan de helft van de gevallen het aantrekkelijke imago van de bestemming. Dit is het geval zowel bij toekomers als stadsverlaters, en werkt als een echte pull-factor.

Ook het sociale netwerk op de plaats van bestemming heeft een sterke aantrekkingskracht evenals de aanwezigheid van werk(mogelijkheden).

We zien dus dat deze factoren als een pull-factor kunnen werken zowel voor verhuizers naar de stad toe als verhuizers uit de steden (die mogelijk naar een andere stad verhuisden).



**Tabel 22 Redenen om voor een specifieke bestemming te kiezen, naar verhuizerstype**

| %  | Stadsverlaters | Toekomers | Significantie<br>verschil tussen<br>verhuizerstypes |
|--|----------------|-----------|---|
| <b>% verhuizers kozen voor specifieke bestemming</b>   | 13,0*          | 19,7*     | **  |
| N  | 775            | 678       |   |
| <b>% geeft als reden (meerdere mogelijk):</b>          |                |           |   |
| Mijn werk is hier (dichtbij)                           | 29,6           | 35,7      |   |
| Mijn familie/vrienden wonen hier (dichtbij)            | 46,3           | 39,4      |   |
| De woningen zijn hier betaalbaar                       | 9,0            | 10,7      |   |
| Omdat deze stad/gemeente een aantrekkelijk imago heeft | 58,8           | 56,4      |   |
| Andere reden   | 37,4           | 24,4      | *   |
| N  | 97             | 149       |   |

\* Percentage verhuizers koos voor bestemming significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

We zien vooral bij stadsverlaters ook andere redenen om naar een specifieke bestemming te verhuizen.

Bij de stadsverlaters is het ook interessant te zien wat een pull-factor kan zijn van de nieuwe locatie, iets wat vermoedelijk niet aanwezig was in de stad van oorsprong. Zoals we reeds vaststelden, zijn bij alle stadsverlaters het imago, het netwerk en het werk belangrijke determinanten in de keuze voor een bepaalde plaats. Indien andere redenen werden aangegeven bleek dit toch ook vooral met het netwerk te maken te hebben (andere ouder dichterbij, grootouders of kleinkinderen dichterbij, geboortedorp, terug naar de roots, ergens gestudeerd hebben) of met een rustigere, kleinere of groenere, of gezondere plaats. Mensen die op pensioen zijn gegaan, vermelden ook de verhuis naar zee. Een enkeling vermeldt de betaalbaarheid van de woningen ('betere huurprijs'). Voor voorbeelden zie bijlage 3.

Indien toekomers andere redenen aangaven voor hun verhuis naar een specifieke stad, hadden deze vooral te maken met de nabijheid van openbaar vervoer, winkels en andere voorzieningen, zoals gezondheidsvoorzieningen, school, cultuur en hobby's, werk, en de voorkeur voor een bepaald woningtype (het ging over woningen met lift). Ook de sfeer en levendigheid van een stad komen aan bod. De ligging ten aanzien van het sociale netwerk, maar ook ten aanzien van andere steden of natuur wordt vermeld. Zowel het groot zijn (van de stad) als het minder groot zijn kunnen een pull-factor zijn.

## 9. TEVREDENHEID VOOR EN NA DE VERHUIS

Zoals eerder bleek, is een verhuis zeer vaak gedreven door een wijziging in de gezinssituatie: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, kinderen krijgen of omgekeerd: scheiden, kinderen die het huis verlaten, een sterfgeval. Dit houdt dan weer in dat men bepaalde voorkeuren voor de gezochte woning heeft: men zoekt een grotere of kleinere woning, of een woning met meer buitenruimte. Zoals uit de verhuismotieven bleek, kunnen ook buurt- en stadsaspecten aanleiding geven tot een zekere woonontevredenheid (Feyten & Van Ham, 2009). Die woonontevredenheid kan dan mede aan de basis liggen van de verhuisbeslissing (Speare, 1974).

Woonontevredenheid (op niveau van woning, buurt of stad) kan dus mee leiden tot de verhuis. Het resultaat van de zoektocht en de verhuis leidt tot een bepaalde tevredenheid met de nieuwe woning, buurt en/of stad/gemeente.

In dit hoofdstuk bekijken we eerst in welke mate verhuizers tevreden zijn over hun huidige woning en hoe tevreden ze waren over de vorige woning (9.1). Ten tweede bekijken we ook de tevredenheid over de buurt (9.2). Zoals we ook eerder zagen, zijn niet alleen de kenmerken van de woning belangrijk als motief om te verhuizen, maar spelen buurtmotieven ook een rol. En tot slot werd ook de tevredenheid over de stad of gemeente bevraagd (9.3).

In de vragenlijst kon men antwoorden met 'Zeer ontevreden', 'Eerder ontevreden', 'Noch tevreden, noch ontevreden', 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'. We tonen zowel deze verdeling als een verdeling over tevreden/niet tevreden, waarbij 'tevreden' de categorieën eerder of zeer tevreden bundelt.

### 9.1 Tevredenheid woning

We vergelijken de tevredenheid over de huidige woning met de tevredenheid over de vorige woning en doen dit apart voor de verschillende verhuizerstypes.

Er zijn twee dimensies van vergelijking in Tabel 23: enerzijds hoe de tevredenheid over de woning zich verhoudt tussen de verhuizerstypes en anderzijds hoe de tevredenheid over de huidige woning zich verhoudt ten opzichte van de tevredenheid over de vorige woning.

Algemeen is er bij alle verhuizers een grotere tevredenheid over de huidige woning dan over de vorige woning.

Uit het Grote Woononderzoek 2013 bleek bij de Vlaamse huishoudens een grote tevredenheid over hun woning (91% was toen eerder of zeer tevreden met hun woning) (Pannecoucke & De Decker, 2015). Algemeen is de woningtevredenheid hoog omwille van de zogenaamde dissonantietheorie (Festinger, 1957): men past namelijk zijn verwachtingen aan de realiteit aan. Wanneer de intentie en mogelijkheid tot verhuizen bestaat, worden deze aanpassingen niet gemaakt (omdat men een bepaalde situatie van ontevredenheid wenst te verlaten via verhuis) en kunnen dus lagere tevredenheden gevonden worden. Deze lagere tevredenheid zien we inderdaad weerspiegeld bij de verhuizers in hun vorige woning. Van Kempen (1994) vond bijvoorbeeld dat niet-verhuisgeneigden zowel hun woning als hun woonomgeving positiever evalueren dan personen met verhuisintenties.

Noch het percentage dat tevreden is over de huidige woning noch het percentage dat tevreden is over de vorige woning verschilt tussen de verschillende verhuizerstypes. De tevredenheid was bij ieder verhuizerstype ongeveer hetzelfde.

**Tabel 23** Mate van tevredenheid over huidige en vorige woning, naar verhuizerstype

| % tevredenheid met woning      | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-------------|
| <b>Huidige woning</b>          |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 2,3                | 2,2            | 3,3         |
| Eerder ontevreden              | 2,3                | 2,7            | 3,2         |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 6,4                | 4,6            | 6,9         |
| Eerder tevreden                | 37,2               | 34,8           | 38,3        |
| Zeer tevreden                  | 51,8               | 55,7           | 48,3        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | <b>89,0</b>        | <b>90,5</b>    | <b>86,6</b> |
| N                              | 685                | 775            | 678         |
| <b>Vorige woning</b>           |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 6,3                | 6,7            | 6,3         |
| Eerder ontevreden              | 12,2               | 12,4           | 12,0        |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 16,4               | 14,8           | 15,8        |
| Eerder tevreden                | 39,2               | 40,8           | 30,6        |
| Zeer tevreden                  | 26,0               | 25,4           | 35,2        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 65,1               | 66,2           | 65,8        |
| N                              | 685                | 775            | 678         |

Percentage tevreden nu en vorig niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige tevredenheid.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

In het onderzoek naar Gentse stadsverlaters en toekomers werd wel een verschil in tevredenheid met de nieuwe en vorige woning gevonden tussen deze twee types verhuizers: bij de stadsverlaters bleek een groter aandeel huishoudens tevreden met de nieuwe woning dan bij de toekomers in Gent en voor de vorige woning was dit omgekeerd (Van den Broeck, 2016). Bij de huidige bestudeerde groep verhuizers vinden wel eerder een gemiddelde over verschillende types of groottes van steden terwijl Gent wel een grotere dan gemiddelde centrumstad is, waardoor er zowel verschillen als gelijkenissen kunnen bestaan. Wanneer we het percentage dat tevreden is met de huidige en vorige woning voor de verhuizers uit en naar de stad Antwerpen bekijken (zie Van den Broeck, 2022b) zien we de verschillen tussen stadsverlaters en toekomers in tevredenheid met de huidige en vorige woning ook opduiken, net zoals in de studie van de stad Gent.

## 9.2 Tevredenheid buurt

Vervolgens zoomen we uit naar de buurt en bekijken de tevredenheid over de huidige en vorige buurt.

De tevredenheid over de buurt is bij alle types verhuizers significant toegenomen. Bij interne verhuizers en toekomers is 78-79% tevreden over de huidige buurt. Bij stadsverlaters is dit significant hoger en is 87% (eerder of zeer) tevreden over de nieuwe buurt. Deze tevredenheid komt dicht in de buurt van de algemene buurttevredenheid die gevonden werd bij Vlaamse huishoudens in 2013 (91% was eerder of zeer tevreden over de buurt waarin hij woonde, Pannecoucke & De Decker, 2015). Op niveau van inwoners (en niet huishoudens) werd uit de laatste bevraging voor de stads- en gemeentemonitor<sup>19</sup> gevonden dat 80% van de inwoners tevreden was over de buurt waar hij woont.

We vinden significante verschillen tussen de verhuizers zowel betreffende de tevredenheid over de huidige buurt als over de vorige buurt. De stadsverlaters zijn niet alleen meer tevreden over hun huidige buurt maar waren minder tevreden dan interne verhuizers en toekomers over hun vorige

<sup>19</sup> <https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/thema/wonen-en-woonomgeving>

buurt. Daarmee verschillen de stadsverlaters toch significant van de interne verhuizers en ook van de toekomers: zij kenden een lagere buurttevredenheid in de vorige situatie en een hogere buurttevredenheid in de huidige. Dit kan erop duiden dat de kenmerken van de buurt voor de stadsverlaters meer een rol hebben gespeeld in de verhuisbeslissing.

**Tabel 24** Mate van tevredenheid over huidige en vorige buurt, naar verhuizerstype

| % tevredenheid met buurt       | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-------------|
| <b>Huidige buurt**</b>         |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 4,3                | 1,9            | 3,6         |
| Eerder ontevreden              | 4,4                | 4,4            | 6,4         |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 12,1               | 7,0            | 12,5        |
| Eerder tevreden                | 39,2               | 36,3           | 44,1        |
| Zeer tevreden                  | 40,0               | 50,5           | 33,3        |
| Tevreden (eerder tot zeer)**   | <b>79,2</b>        | <b>86,8**</b>  | <b>77,5</b> |
| N                              | 685                | 775            | 677         |
| <b>Vorige buurt**</b>          |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 5,3                | 7,3            | 4,8         |
| Eerder ontevreden              | 9,2                | 15,1           | 9,4         |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 17,9               | 17,8           | 18,0        |
| Eerder tevreden                | 39,3               | 33,6           | 35,6        |
| Zeer tevreden                  | 28,3               | 26,2           | 32,2        |
| Tevreden (eerder tot zeer)**   | 67,7               | 59,8**         | 67,8        |
| N                              | 685                | 775            | 677         |

\*\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige tevredenheid.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 9.3 Tevredenheid stad/gemeente

Tot slot werd ook de tevredenheid over de vorige en huidige gemeente bevroegd, ook voor de interne verhuizers. Ook al blijven zij binnen dezelfde stad wonen, hun tevredenheid over diezelfde stad voor en na de verhuis kan wijzigen. Misschien is er iets veranderd in het beleid of is er iets in de buurt dat ze aan de gemeente toeschrijven.

De tevredenheid over de huidige stad of gemeente is ongeveer gelijk aan de tevredenheid over de huidige buurt. Het percentage verhuizers dat tevreden is over de huidige stad of gemeente (77-83%) is niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Enkel bij de stadsverlaters vonden we een significant hogere tevredenheid over de huidige stad of gemeente dan over de vorige stad.

Stadsverlaters waren ook het minst tevreden over hun vorige woonplaats (stad).

Tabel 25 Mate van tevredenheid over huidige en vorige stad/gemeente, naar verhuizerstype

| % tevredenheid met stad/gemeente | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige stad/gemeente</b>     |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                  | 5,5                | 4,3            | 5,2       |
| Eerder ontevreden                | 4,3                | 3,8            | 5,7       |
| Noch tevreden, noch ontevreden   | 13,2               | 9,0            | 12,0      |
| Eerder tevreden                  | 44,1               | 38,2           | 44,8      |
| Zeer tevreden                    | 32,8               | 44,6           | 32,4      |
| Tevreden (eerder tot zeer)       | 76,9               | <b>82,8</b>    | 77,1      |
| N                                | 685                | 775            | 678       |
| <b>Vorige stad/gemeente**</b>    |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                  | 7,1                | 7,1            | 5,2       |
| Eerder ontevreden                | 6,4                | 13,5           | 7,3       |
| Noch tevreden, noch ontevreden   | 15,4               | 19,2           | 16,2      |
| Eerder tevreden                  | 42,1               | 37,0           | 41,9      |
| Zeer tevreden                    | 29,1               | 23,2           | 29,4      |
| Tevreden (eerder tot zeer)**     | 71,2               | <b>60,2**</b>  | 71,3      |
| N                                | 685                | 775            | 678       |

\*\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige tevredenheid.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 10. PERCEPTIE OP DE HUIDIGE BUURT

We gaan nog even dieper in op een aantal aspecten van de buurt in de huidige woonplaats. Voor de stadsverlaters is de juiste context (bv. stedelijk of landelijk) niet gekend. De stadsverlaters kunnen naar plaatsen trekken die een even of zelfs meer stedelijk karakter kunnen hebben in vergelijking met de vorige stad maar evengoed een meer landelijk karakter kunnen hebben. We beperken de vergelijking hier dan ook tussen interne verhuizers en toekomers, woonachtig in dezelfde stedelijke context.

### 10.1 Mening verhuizers over de huidige buurt

We zagen eerder dat o.a. onvoldoende groen, een tekort aan parkeermogelijkheden of verkeersonveiligheid in grote of kleine mate (mee) aanleiding kunnen geven tot een verhuis. Tabel 26 toont wat de interne verhuizers en toekomers in een gemiddelde centrumstad (van de groep van vier deelnemers) vinden over deze aspecten in hun nieuwe buurt, meerbepaald over de aanwezigheid van groen in de buurt, parkeermogelijkheden voor bewoners en fietspaden (de staat en de hoeveelheid).

Twee op vijf interne verhuizers en toekomers zijn het er helemaal mee eens dat er voldoende groen in de buurt is. Met de stellingen over voldoende parkeermogelijkheden en fietspaden zijn de verhuizers het minder eens dan met de stelling over voldoende groen in de buurt. De meningen van interne verhuizers en toekomers komen over het algemeen redelijk goed overeen. Toch zijn er twee punten waar er verschil is, namelijk bij zowel het goed onderhouden zijn als het voldoende aanwezig zijn van fietspaden in de buurt. Interne verhuizers zijn het minder dan toekomers eens over de voldoende aanwezigheid en goede staat van de fietspaden.

**Tabel 26 Eens/oneens zijn met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % enigheid met onderstaande <sup>1</sup>                       | Helemaal oneens | Eerder oneens | Niet eens, niet oneens | Eerder eens | Helemaal eens | N <sup>1</sup> |
|--|-----------------|---------------|------------------------|-------------|---------------|----------------|
| <i>Interne verhuizers</i>                                      |                 |               |                        |             |               |                |
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras, ...) | 6,3             | 16,2          | 8,7                    | 28,8        | 40,0          | 659            |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt  | 13,9            | 17,3          | 11,9                   | 28,2        | 28,6          | 630            |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden**            | 10,6            | 18,2          | 19,0                   | 26,9        | 25,3          | 612            |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt**                   | 10,2            | 20,8          | 14,5                   | 27,2        | 27,3          | 633            |
| <i>Toekomers</i>   |                 |               |                        |             |               |                |
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras, ...) | 5,5             | 12,1          | 9,8                    | 30,9        | 41,8          | 664            |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt  | 10,6            | 19,9          | 12,9                   | 27,6        | 28,9          | 644            |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden**            | 5,5             | 15,4          | 15,8                   | 38,2        | 25,0          | 642            |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt**                   | 5,7             | 15,2          | 13,8                   | 35,1        | 30,3          | 646            |

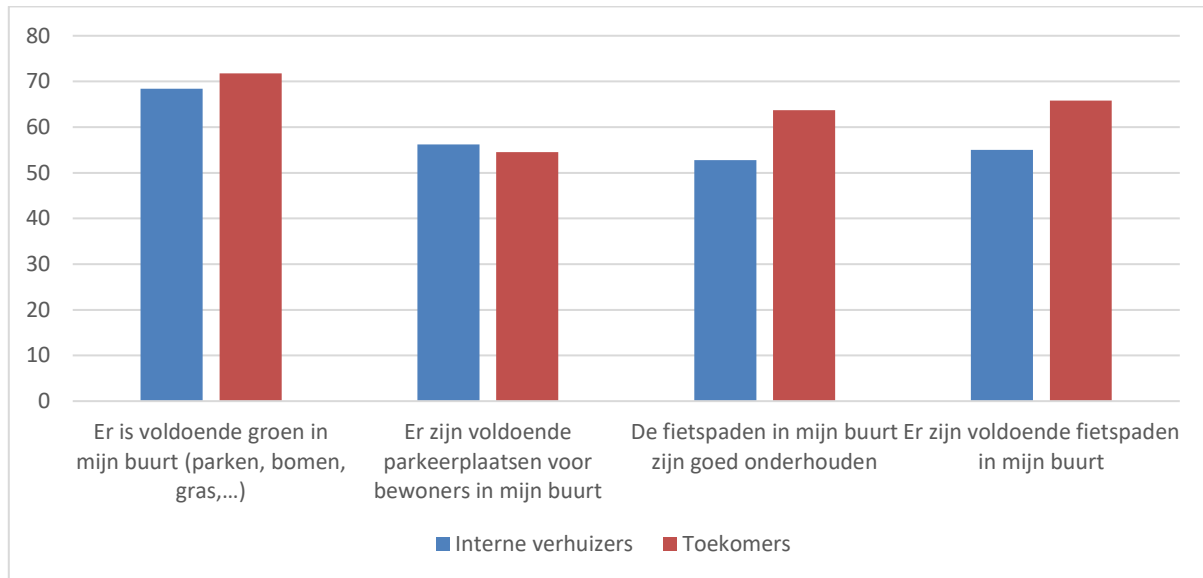
<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten

\*\* Verdeling over eens/oneens significant verschillend tussen interne verhuizers en toekomers.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

We voegen het percentage dat antwoordt 'eerder eens' en 'helemaal eens' samen tot het percentage dat het eens is met deze uitspraak. De drie andere categorieën (helemaal oneens, eerder oneens en neutraal) vormen dan samen de categorie 'niet eens'. In Figuur 12 tonen we deze percentage naar verhuizerstype. Wat fietspaden in de buurt betreft, zien we het bovengenoemde verschil tussen interne verhuizers en toekomers.

**Figuur 12 Percentage (eerder/helemaal) eens met buurtuitspraken, naar verhuizerstype**



Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 10.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt

We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'.

Tussen interne verhuizers en toekomers zien we niet veel verschillen. Beide groepen tonen zich het minst eens met de stellingen dat er voldoende speelvoorzieningen in de buurt zijn voor kinderen tot 12 jaar, dat er voldoende geschikte plekken in de buurt zijn waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen en dat er voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren zijn. Ongeveer één op drie is het daar niet mee eens, zowel bij interne verhuizers als bij toekomers. We zien wel dat toekomers meer vinden dat het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken is. Misschien duidt dit op de meer centrale locaties waar toekomers naartoe trekken.



**Tabel 27 Eens/oneens zijn met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % enigheid met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers |                | Toekomers |                |
|---|--------------------|----------------|-----------|----------------|
|   | % eens             | N <sup>1</sup> | % eens    | N <sup>1</sup> |
| Er zijn voldoende winkels in mijn buurt (bakker, slager, ...)   | 83,3               | 664            | 86,1      | 663            |
| Er is voldoende kinderopvang (0-3 jaar) in mijn buurt   | 72,0               | 351            | 64,3      | 270            |
| Er is voldoende aanbod kleuter- en lager onderwijs in mijn buurt  | 86,8               | 499            | 87,3      | 436            |
| Er zijn voldoende speelvoorzieningen in mijn buurt voor kinderen tot 12 jaar                              | 65,8               | 518            | 70,4      | 449            |
| Er zijn voldoende geschikte plekken in mijn buurt waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen | 65,6               | 508            | 66,5      | 455            |
| Er zijn voldoende zorgvoorzieningen voor senioren   | 71,3               | 427            | 74,3      | 356            |
| Er zijn voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren  | 63,2               | 394            | 68,3      | 320            |
| Er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt  | 76,3               | 591            | 83,1      | 580            |
| Vanuit mijn buurt is het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken                            | 79,5*              | 652            | 85,2*     | 652            |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

\* Percentage eens significant verschillend tussen interne verhuizers en toekomers.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 10.3 Veiligheid in de buurt

De vragenlijst bevatte ook twee uitspraken over veiligheid waar de verhuizers konden aangeven in welke mate ze het eens waren met de uitspraak, gaande van het helemaal oneens zijn tot helemaal eens zijn. De vraagstelling was de volgende: 'In hoeverre ben je het eens met onderstaande uitspraken over de veiligheid in je *huidige* buurt?'.

Van de interne verhuizers is gemiddeld 61% het er eerder of helemaal eens mee dat het veilig is om in de buurt te fietsen (zie Tabel 28). Ook van de toekomers vindt twee op drie dat het veilig is om te fietsen in de buurt. Er zijn dus ongeveer één op drie verhuizers (interne of toekomers) die het niet veilig vinden om te fietsen in de buurt.

Het algemene veiligheidsgevoel lijkt zowel bij interne verhuizers als bij toekomers groter te zijn dan het fietsveiligheidsgevoel.

**Tabel 28 Eens/oneens zijn met uitspraken over de veiligheid in de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % enigheid met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers |                | Toekomers |                |
|---|--------------------|----------------|-----------|----------------|
|   | % eens             | N <sup>1</sup> | % eens    | N <sup>1</sup> |
| In mijn buurt is het veilig om te fietsen | 60,9               | 649            | 67,4      | 645            |
| Ik voel me veilig in mijn buurt           | 82,6               | 670            | 86,3      | 666            |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Percentage eens niet significant verschillend tussen interne verhuizers en toekomers.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

# 11. VERANDERINGEN EN DE VERHUIS

Met een verhuis gaan naast de veranderingen van woning of omgeving vaak nog andere veranderingen gepaard. Het huishouden wordt groter of kleiner, de eigendomssituatie verandert, ... We bekijken hieronder enkele van die veranderingen en bekijken of er verschillen zijn tussen de verhuizerstypes of de verschillende steden.

Eerst bekijken we hoeveel jaar gemiddeld men in de vorige woning heeft gewoond, en dit per verhuizerstype (Tabel 29). Gemiddeld woonden de verhuizers van, naar en in de vier steden 12 jaar in hun vorige woning. De verschillende verhuizerstypes zijn daarin helemaal gelijk.

**Tabel 29 Aantal jaar in de vorige woning, alle verhuizers, per verhuizerstype en per stad**

| Aantal jaar in de vorige woning | Gemiddeld | Ondergrens<br>95% BI | Bovengrens<br>95% BI | N   |
|---------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-----|
| Interne verhuizers              | 12        | 11                   | 13                   | 685 |
| Stadsverlaters                  | 12        | 11                   | 13                   | 775 |
| Toekomers                       | 12        | 12                   | 14                   | 678 |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 11.1 Eigendomssituatie

Een wens tot verandering van eigendomssituatie geeft vaak aanleiding tot een verhuis (zie eerder motieven 8.1). Maar zelfs al is een verandering in eigendomssituatie niet de directe aanleiding om te verhuizen, het kan wel gepaard gaan met een verhuis.

We beschouwen de volgende categorieën: eigenaar-bewoners, private en sociale huurders en gratis bewoners. Deze gratis bewoners kunnen personen zijn die bij (groot)ouders wonen of zonder familiale band gratis wonen. We beschrijven dit per verhuizerstype (Tabel 30).

### 11.1.1 Eigendomssituatie naar huidige of vorige woonsituatie

De verdeling naar eigendomssituatie in de huidige woning geeft aan dat er zich gemiddeld bij verhuizers een kleiner aandeel eigenaar-bewoners bevindt dan gemiddeld voor Vlaanderen (Heylen & Vanderstraeten, 2019) en dat er zich aan de andere kant relatief meer private huurders bevinden bij verhuizers. De aandelen bij toekomers en interne verhuizers sluiten wel beter aan bij de gemiddelden voor steden. Het aandeel eigenaars in steden is doorgaans lager dan gemiddeld voor Vlaanderen en het aandeel private huurders groter. In Heylen & Vanderstraeten (2019) vinden we dat er in grote steden 45% eigenaars zijn en in regionale steden 63% eigenaars (op basis van Woonsurvey 2018). Het aandeel private huurders in grote steden was in 2018 41% en in regionale steden 23%.

Zowel de verdeling over de vorige eigendomssituatie als die over de huidige eigendomssituatie is verschillend tussen de verhuizerstypes. De significante verschillen in de vorige eigendomssituatie zijn de volgende: er bevond zich een groter aandeel private huurders bij interne verhuizers (bijna de helft was private huurder) dan bij stadsverlaters en toekomers, en een lager aandeel eigenaar-bewoners bij interne verhuizers dan bij stadsverlaters. Bij toekomers bevond zich een groter aandeel gratis bewoners (starters?) dan bij interne verhuizers. De significante verschillen in de verdeling over eigendomssituaties in de huidige woning liggen hem vooral in het aandeel sociale huurders. Dit is hoger bij interne verhuizers dan bij stadsverlaters of toekomers.

### 11.1.2 Dynamiek in eigendomssituatie

Van alle verhuizers is het grootste deel (ongeveer één op drie) een verhuizer die zowel in de vorige situatie als in de huidige eigenaar is. Dit is het geval bij elk verhuizerstype. Bij interne verhuizers is dit aandeel wel lager (30%) dan bij stadsverlaters (37%).

Bijna één op vijf verhuizers was voordien private huurder en is eigenaar geworden. Een ongeveer gelijk aandeel was eerst private huurder en is ook in de nieuwe situatie private huurder. Het aandeel private huur-private huur transitie is wel groter bij interne verhuizers dan bij stadsverlaters.

We vinden ook een significant verschil in het aandeel verhuizers die eerst private huurder en dan sociale huurder werden. Deze vinden we meer terug bij interne verhuizers (3%) dan bij andere types verhuizers (<1%). Er is ook nog een klein verschil in het aandeel dat gratis woonde en privaat ging huren of eigenaar werd. Deze transitie vinden we meer bij toekomers dan bij interne verhuizers.

Verschillen tussen vorig en nu vinden we bij elk verhuizerstype: zowel bij interne verhuizers als bij stadsverlaters en toekomers is het aandeel eigenaars toegenomen (en niet meer significant verschillend tussen verhuizerstypes). Het aandeel gratis bewoners is daarentegen significant gedaald bij elk verhuizerstype. Bij interne verhuizers zien we ook een significante daling van het aandeel private huurders.

Tabel 30 Veranderingen in eigendomssituatie, naar verhuizerstype

| Vorige eigendomssituatie              | Huidige eigendomssituatie |                 |                 |                | % in vorige situatie |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------------|
|                                       | Eigenaar                  | Private huurder | Sociale huurder | Gratis bewoner |                      |
| <i>Interne verhuizers</i> (N=684)     |                           |                 |                 |                |                      |
| Eigenaar                              | 30,1*                     | 6,8             | 1,1             | 1,8            | 39,8*                |
| Private huurder                       | 18,5                      | 23,3*           | 3,1**           | 1,4            | 46,4**               |
| Sociale huurder                       | 0,3                       | 0,8             | 2,9             | 0,1            | 4,1                  |
| Gratis bewoner                        | 4,4*                      | 2,9*            | 0,2             | 2,3            | 9,8*                 |
| <b>% in huidige eigendomssituatie</b> | <b>53,3</b>               | <b>33,8</b>     | <b>7,3**</b>    | <b>5,6</b>     | 100%                 |
| <i>Stadsverlaters</i> (N=774)         |                           |                 |                 |                |                      |
| Eigenaar                              | 37,2*                     | 9,1             | 0,9             | 1,8            | 49,0*                |
| Private huurder                       | 16,1                      | 15,3*           | 0,8             | 2,3            | 34,4                 |
| Sociale huurder                       | 0,4                       | 0,7             | 1,7             | 0,3            | 3,2                  |
| Gratis bewoner                        | 6,4                       | 4,7             | 0,1             | 2,2            | 13,4                 |
| <b>% in huidige eigendomssituatie</b> | <b>60,1</b>               | <b>29,8</b>     | <b>3,5</b>      | <b>6,6</b>     | 100%                 |
| <i>Toekomers</i> (N=678)              |                           |                 |                 |                |                      |
| Eigenaar                              | 32,6                      | 8,5             | 0,2             | 0,6            | 41,9                 |
| Private huurder                       | 15,3                      | 18,5            | 0,6             | 1,3            | 35,8                 |
| Sociale huurder                       | 1,2                       | 1,2             | 1,3             | 0,2            | 3,9                  |
| Gratis bewoner                        | 8,1*                      | 6,9*            | 0,2             | 3,4            | 18,5*                |
| <b>% in huidige eigendomssituatie</b> | <b>57,2</b>               | <b>35,1</b>     | <b>2,3</b>      | <b>5,4</b>     | 100%                 |
| Vlaanderen 2018 <sup>1</sup>          | 72%                       | 19%             | 7%              | 2%             |                      |

\* Percentage eigendomssituatie significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage eigendomssituatie significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige eigendomssituatie.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

## 11.2 Woningtype

Een verhuis naar of uit de stad kan ook gepaard gaan met een verandering van woningtype. Bijvoorbeeld verhuizen uit de stad kan een verhuis zijn met meer mogelijkheden tot een meer open woning. De transities tussen woningtypes alsook de vorige en huidige verdeling over woningtypes wordt gepresenteerd in Tabel 31.

### 11.2.1 Woningtype in vorige en huidige woonsituatie

Significante verschillen in de aandelen van de verschillende woningtypes in de vorige situatie zijn er vooral bij toekomers. Zij woonden gemiddeld meer in een open/halfopen woning dan interne verhuizers of stadsverlaters en minder in rijwoningen dan de andere types verhuizers. Toekomers woonden ook relatief minder in meergezinswoningen dan interne verhuizers. Dit soort woningen waar toekomers uit verhuizen doet ook vermoeden dat zij meer uit minder stedelijke gebieden komen dan de interne verhuizers en stadsverlaters die in of uit een centrumstad verhuizen.

Er zijn ook enkele verschillen in de verdeling over de verschillende woningtypes in de huidige situatie en deze zijn vooral bij stadsverlaters te vinden, die een omgekeerde beweging maken tegenover de

toekomers. Stadsverlaters wonen meer in open/halfopen woningen en minder in meergezinswoningen dan de verhuizers in of naar de centrumstad.

### 11.2.2 Dynamiek in woningtype

Bij interne verhuizers zijn er na de verhuis geen significante verschillen naar de percentages in elk woningtype. Bij stadsverlaters en toekomers wel en dit in de omgekeerde richting: stadsverlaters wonen nu meer dan voordien in open/halfopen woningen en minder in meergezinswoningen en bij toekomers net het omgekeerde.

De verschillen in transities liggen vooral bij de stadsverlaters en de beweging naar een open/halfopen woningtype. Bij de interne verhuizers zien we typisch meer dan bij de andere verhuizers een beweging van meergezins- naar meergezinswoning en bij de toekomers meer de beweging van open/halfopen naar meergezinswoning.

Nog een verschil dat significant is tussen de verschillende types verhuizers, is het aandeel dat van een rijwoning naar een 'ander type' woning verhuist. Hoewel dit maar 2% van de verhuisbewegingen is bij interne verhuizers, is dit toch significant meer dan bij de andere verhuizerstypes. Dit zijn vermoedelijk interne verhuizers die naar een WZC of serviceflat verhuizen, welke meer te vinden zijn bij interne verhuizers zoals eerdere bevindingen ook suggereerden (Tabel 18).

**Tabel 31 Veranderingen in woningtype, naar verhuizerstype**

| Vorige woning                     | Huidige woning          |             |                               |                     | % in vorige situatie |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                   | Open/halfopen bebouwing | Rijwoning   | Meergezinswoning <sup>1</sup> | Andere <sup>2</sup> |                      |
| <i>Interne verhuizers (N=685)</i> |                         |             |                               |                     |                      |
| Open/halfopen bebouwing           | 12,6*                   | 5,1         | 8,9                           | 1,5                 | 28,2                 |
| Rijwoning                         | 6,4                     | 12,0        | 7,9                           | 1,8*                | 28,0                 |
| Meergezinswoning                  | 6,5                     | 8,4         | 25,6**                        | 0,9                 | 41,5*                |
| Andere                            | 0,3                     | 0,3         | 0,6                           | 1,2                 | 2,3                  |
| <b>% in huidige woning</b>        | <b>25,8</b>             | <b>25,8</b> | <b>43,1</b>                   | <b>5,3*</b>         | <b>100%</b>          |
| <i>Stadsverlaters (N=775)</i>     |                         |             |                               |                     |                      |
| Open/halfopen bebouwing           | 19,5*                   | 5,1         | 7,9                           | 0,8                 | 33,2                 |
| Rijwoning                         | 10,5*                   | 9,8         | 5,6                           | 0,5                 | 26,3                 |
| Meergezinswoning                  | 14,3**                  | 5,5         | 17,8                          | 0,9                 | 38,5                 |
| Andere                            | 0,2                     | 0,2         | 0,3                           | 1,2                 | 1,9                  |
| <b>% in huidige woning</b>        | <b>44,6**</b>           | <b>20,5</b> | <b>31,6**</b>                 | <b>3,4</b>          | <b>100%</b>          |
| <i>Toekomers (N=678)</i>          |                         |             |                               |                     |                      |
| Open/halfopen bebouwing           | 16,2                    | 7,2         | 21,7**                        | 0,4                 | 45,4**               |
| Rijwoning                         | 5,4*                    | 10,1        | 4,6                           | 0,3*                | 20,5**               |
| Meergezinswoning                  | 7,4                     | 6,4         | 16,9                          | 1,0                 | 31,7*                |
| Andere                            | 0,3                     | 0,3         | 1,1                           | 0,8                 | 2,5                  |
| <b>% in huidige woning</b>        | <b>29,3</b>             | <b>24,1</b> | <b>44,3</b>                   | <b>2,4*</b>         | <b>100%</b>          |

<sup>1</sup> Meergezinswoning=appartement, studio, loft.

<sup>2</sup> Andere=serviceflat, woonzorgcentrum, andere.

\* Percentage woningtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage woningtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige woningtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

## 11.3 Samenstelling huishouden

Eerder al bekeken we de samenstelling van het huishouden van de verhuizer in zijn huidige woning. De reden 'wijziging in de gezinssamenstelling' blijkt voor de meeste verhuizers een belangrijke reden te zijn om de verhuis te ondernemen. Hieronder bekijken we welk soort veranderingen in de huishoudsamenstelling zijn opgetreden bij de verhuis. We gebruiken hierbij de antwoorden die werden gegeven op de vraag met wie men samenwoont.

De transities worden getoond in Tabel 32 maar we gebruiken de meer overzichtelijke Tabel 33 voor de vergelijkingen van vorige en huidige situatie binnen de verhuizerstypes en tussen de types onderling.

### 11.3.1 Samenstelling in huidige en vorige woonsituatie

In de nieuwe woning na de verhuis (Tabel 32/Tabel 33) woont 35%-42% van verhuizers met een partner, 21%-27% woont met een partner en kinderen, 16%-22% woont alleen en 4%-7% als alleenstaande ouder met kinderen. Wanneer we de situatie in de vorige woning vergelijken tussen verhuizerstypes zien we dat er een groter aandeel met partner en kinderen woonde bij de interne verhuizers vergeleken met de toekomers. Bij de toekomers bevond zich een significant groter aandeel dat verhuisde van bij de ouders (29%). Ook in de huidige woning is het aandeel met partner en kinderen hoger bij interne verhuizers dan bij toekomers. Verder zijn er niet zoveel verschillen tussen de verhuizerstypes.

Tabel 32 Veranderingen in samenstelling huishouden, naar verhuizerstype

| In de huidige woning woon ik ... | Alleen | Met kind(eren) | Met partner | Met partner + kind(eren) | Met (groot-) ouders of familie | Met anderen | % woonde in de vorige woning |
|----------------------------------|--------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
| <b>Vorige woning</b>             |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| <i>Interne verhuizers</i>        |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 10,5   | 0,1            | 3,3         | 1,3                      | 0,6                            | 0,7         | 16,4                         |
| + kind(eren)                     | 1,0    | 3,5            | 0,4         | 1,9                      | 0                              | 0           | 6,8                          |
| + partner                        | 3,1    | 0              | 20,0        | 2,3                      | 0,2                            | 0,5         | 26,1                         |
| + partner + kind(eren)           | 1,7    | 2,4            | 5,0         | 20,4                     | 0,6                            | 0           | 30,1                         |
| + ouders/familie                 | 4,8    | 0,3            | 6,0         | 0,9                      | 5,8                            | 0,6         | 18,4                         |
| + anderen                        | 0,4    | 0              | 0,5         | 0,4                      | 0,3                            | 0,5         | 2,2                          |
| % woont in huidige woning        | 21,5   | 6,3            | 35,3        | 27,3                     | 7,5                            | 2,2         | 100%<br>N=685                |
| <i>Stadsverlaters</i>            |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 8,2    | 0,1            | 5,2         | 1,7                      | 0,9                            | 1,1         | 17,1                         |
| + kind(eren)                     | 0,6    | 2,5            | 0,6         | 1,6                      | 0,5                            | 0,2         | 5,9                          |
| + partner                        | 1,3    | 0              | 22,0        | 3,1                      | 1,7                            | 0,1         | 28,2                         |
| + partner + kind(eren)           | 1,6    | 0,9            | 4,3         | 17,3                     | 0,3                            | 0,2         | 24,5                         |
| + ouders/familie                 | 3,3    | 0              | 8,9         | 1,4                      | 5,3                            | 2,0         | 20,9                         |
| + anderen                        | 0,8    | 0,2            | 1,4         | 0,6                      | 0,2                            | 0,3         | 3,4                          |
| % woont in huidige woning        | 15,8   | 3,6            | 42,4        | 25,5                     | 8,8                            | 3,8         | 100%<br>N=774                |
| <i>Toekomers</i>                 |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 9,2    | 0              | 3,4         | 1,4                      | 0                              | 0,6         | 14,6                         |
| + kind(eren)                     | 0,7    | 2,8            | 0,4         | 1,7                      | 0                              | 0           | 5,5                          |
| + partner                        | 2,4    | 0,3            | 17,2        | 3,6                      | 1,5                            | 0,1         | 25,1                         |
| + partner + kind(eren)           | 1,4    | 3,2            | 3,1         | 12,7                     | 0,2                            | 0,5         | 21,1                         |
| + ouders/familie                 | 6,2    | 0,6            | 14,2        | 0,8                      | 5,9                            | 1,5         | 29,2                         |
| + anderen                        | 1,4    | 0              | 1,0         | 0,5                      | 0,3                            | 1,4         | 4,6                          |
| % woont in huidige woning        | 21,3   | 6,9            | 39,3        | 20,6                     | 7,8                            | 4,1         | 100%<br>N=678                |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 11.3.2 Dynamiek in de samenstelling van het huishouden

Bij elk verhuizerstype is het aandeel dat bij ouders woont, na de verhuis significant lager dan voordien terwijl het aandeel dat met een partner samenwoont significant hoger is geworden. Bij de toekomers is er ook een groter aandeel alleenwonenden.

Dit patroon bevestigt dat toekomers meer dan de anderen starter zijn, wat overeenkomt met eerdere vaststellingen, en uit een situatie met ouders zijn verhuisd.

**Tabel 33 Samenstelling huishouden, naar verhuizerstype en vorige/huidige woning**

| Huishoudtype           | In vorige woning   |                |           | In huidige woning  |                |             |
|------------------------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-------------|
|                        | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
| Alleen                 | 16,4               | 17,1           | 14,6      | 21,5               | 15,8           | <b>21,3</b> |
| + kind(eren)           | 6,8                | 5,9            | 5,5       | 6,3                | 3,6            | 6,9         |
| + partner              | 26,1               | 28,2           | 25,1      | <b>35,3</b>        | <b>42,4</b>    | <b>39,3</b> |
| + partner + kind(eren) | 30,1*              | 24,5           | 21,1*     | 27,3*              | 25,5           | 20,6*       |
| + ouders/familie       | 18,4               | 20,9           | 29,2**    | <b>7,5</b>         | <b>8,8</b>     | <b>7,8</b>  |
| + anderen              | 2,2                | 3,4            | 4,6       | 2,2                | 3,8            | 4,1         |
| N                      | 685                | 774            | 678       | 685                | 774            | 678         |

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige huishoudtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 11.4 Woonkost

Een wijziging van woonst kan al dan niet gepaard gaan met een wijziging in de kost van de woning. We bedoelen hiermee enkel de huur of afbetaling en niet de bijkomende kosten zoals deze voor energie en water.

De vraag werd aldus gesteld: *‘Wat is/was de maandelijkse huur of afbetaling voor je woning (de kosten voor verbruik en onderhoud niet bijgerekend)?’*

De respondenten konden aangeven in welke kostencategorie (10 categorieën) hun huurprijs of afbetaling van de vorige en huidige woning viel. Vervolgens vergelijken we de woonkosten in de vorige en huidige woning op basis van de categorieën. ‘Ik betaal minder’ betekent dus dat de huur of afbetaling in een lagere prijs categorie valt, aangezien we niet de exacte huur of afbetaling bevroegd hebben. Het zou dus wel kunnen dat in de groep ‘ik betaal hetzelfde’ wel huurders zitten die meer of minder betalen maar dan niet in zodanige mate dat ze in een andere categorie vallen.

We bekijken eerst alle verhuizers ongeacht de eigendomssituatie in de huidige woning en daarna apart voor degenen die huurder of eigenaar zijn van de huidige woning.

In Tabel 34 zien we dat ongeveer de helft van de verhuizers in een hogere kostencategorie belandt na de verhuis, en dit is het geval voor alle verhuizerstypes. Ongeveer één op drie verhuizers blijft in dezelfde kostencategorie.

**Tabel 34 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| Ik betaal nu minder                           | 13,1               | 12,0           | 12,0      |
| Ik betaal hetzelfde                           | 37,8               | 38,0           | 35,5      |
| Ik betaal nu meer                             | 49,0               | 50,0           | 52,5      |
| N <sup>1</sup>                                | 622                | 708            | 624       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën ‘weet niet’ of ‘wens niet mee te delen’ bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

De verdeling over lagere/zelfde/hogere kostencategorieën is niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021



Bij eigenaars van de huidige woning valt het op dat er maar een klein aandeel is dat aangeeft nu in een lagere kostencategorie te vallen (Tabel 35). Bij de interne verhuizers is dit aandeel lager bij eigenaars dan bij huurders. We zagen dat een deel van de huurders zijn verhuisd van een private naar sociale woning (en nauwelijks in de andere richting) wat het aandeel dat in een lagere kostencategorie valt mee kan verklaren.

**Tabel 35** Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar eigendomsstatuut en naar verhuizerstype

| % verandering of geen verandering in woonkost | Eigenaars          |                |           | Huurders           |                |           |
|---|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|
|   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
| Ik betaal nu minder                           | 9,1*               | 7,8            | 10,2      | 16,9*              | 12,5           | 12,6      |
| Ik betaal hetzelfde/categorie                 | 34,9               | 42,6*          | 36,2      | 41,2               | 30,4*          | 33,9      |
| Ik betaal nu meer                             | 56,1*              | 49,5           | 53,6      | 41,9*              | 57,1           | 53,6      |
| N <sup>1</sup>                                | 337                | 422            | 350       | 256                | 240            | 241       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

\* Percentage significant verschillend tussen eigenaars en huurders.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 12. SAMENVATTING

Om inzichten te verkrijgen in de verhuismotieven van verhuizers die binnen dezelfde stad verhuizen, een stad verlaten of daar toekomen, werd een bevragingmethodiek uitgewerkt door vier centrumsteden (Aalst, Antwerpen, Roeselare en Sint-Niklaas) en het Steunpunt Wonen. De methodiek is uniform zowel naar het vraagstellingsinstrument als naar de methode van gegevensverzameling (manier van steekproeftrekking en uitvoering van de bevraging). Daardoor is het onderzoek gemakkelijk herhaalbaar en toepasbaar in andere steden. Het herhalen van de bevraging kan inzichten leveren in veranderingen in verhuismotieven of in het belang van bepaalde motieven.

Voor deze studie werden drie groepen verhuizers geïdentificeerd: interne verhuizers (die binnen dezelfde stad verhuizen), stadsverlaters (die een stad verlaten) en toekomers (die naar een stad verhuizen). Een belangrijke opmerking is dat de term stadsverlaters niet staat voor 'stadsvluchters' maar beperkt is tot degenen die een bepaalde stad verlaten hebben. Het is daarbij niet noodzakelijk dat zij naar een minder stedelijke omgeving zijn verhuisd; evengoed kunnen zij naar een andere, zelfs meer stedelijke omgeving zijn verhuisd.

Vaak is het onderzoek over stadsverhuizers beperkt tot één of twee van deze verhuizerstypes. Het vergelijken van de drie types binnen één onderzoek levert inzichten naar verschillen of gelijkenissen in verhuismotieven, bijvoorbeeld tussen degenen die in de stad gebleven zijn en degenen die de stad verlaten hebben, of tussen degenen die de stad verlaten of degenen die er toekomen.

Eerst vatten we samen welke inzichten de toepassing van de bevragingmethodiek heeft geleverd over het gebruik van deze methodiek. Daarna worden de belangrijkste bevindingen over de resultaten van deze toepassing gepresenteerd. De bevindingen over verhuismotieven en de veranderingen die met de verhuis gepaard gaan worden kort weergegeven. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar verschillen tussen bepaalde types verhuizers.

### 12.1 Bevragingmethodiek

#### 12.1.1 Steekproefaanvraag

De huidige steekproefaanvraag over verhuizers werd door het Steunpunt Wonen ingediend bij het Rijksregister, en werd na goedkeuring getrokken door Statbel (als third trusted party), aangezien het onderzoek een bovenlokaal karakter had. Indien de bevraging naar verhuismotieven in de toekomst wordt herhaald of door een andere stad (of gemeente) wordt uitgevoerd, zal de bruto steekproef door de stad (of gemeente) uit het eigen bevolkings- en migratieregister kunnen getrokken worden binnen het kader van de lokale beleidsvoering.<sup>20</sup>

#### 12.1.2 Respons

De respons was onverwacht laag in deze bevraging. Normaal kan een respons van ongeveer 24% verwacht worden bij online bevraging na twee contactnames. De respons was echter slechts half zo hoog. Een extra contactname waarbij ook een papieren versie van de vragenlijst wordt bezorgd, kan de respons verhogen (maar de kost van de uitvoering loopt dan op) en is dus aan te raden in de toekomst.

Andere factoren die een negatief effect kunnen hebben gehad op de bereidheid tot deelname zijn: de COVID-19 pandemie, waarschuwingen via de media over malafide contactnames, de kijk van de

---

<sup>20</sup> Volgens de deelnemende steden toch niet zo vanzelfsprekend voor stadsverlaters.

gecontacteerde op het thema van de bevraging of de selectie van de gecontacteerden. Dit zijn factoren die moeilijk op voorhand te voorspellen zijn.

### 12.1.3 Gewenst niveau van analyse

Indien meer detail gewenst is over de verhuismotieven van specifieke verhuizersgroepen is een grotere steekproef vereist of moet de steekproef gericht getrokken worden zodat deze groep voldoende gerepresenteerd wordt in de respons. Zo kan het interessant zijn om de verhuismotieven te bestuderen van verhuizers naar verschillende bestemmingen (naar randgemeenten of stedelijkheid van de bestemming) of uit verschillende oorsprongsgebieden (bv. wijken of andere stadsdelen). Verder zijn kenmerken van de verhuizers ook een interessante invalshoek: verhuizers met kinderen, starters, senioren, alleenstaanden.

Kleinere steden of gemeenten moeten hierbij wel de afweging maken tussen de grootte van de verhuizerspopulatie (beperkt tot bepaalde kenmerken van oorsprong, bestemming of huishouden) als limiet op de grootte van de bruto-steekproef en hoeveel observaties dit volgens een te verwachten respons kan opleveren.

### 12.1.4 Cross-sectie of cohorte

De bevraging van motieven op een bepaald moment in de tijd biedt de mogelijkheid om deze te linken aan bepaalde kenmerken zoals leeftijd en huishoudtype en zo kan een beeld gevormd worden van verhuismotieven doorheen de levenscyclus doch dit levert geen volledige inkijk over de levenscyclus van eenzelfde persoon. Daarvoor zou een bepaalde cohorte personen doorheen de tijd opgevolgd moeten worden om zo te kunnen observeren welke verhuistrajecten er worden gevolgd (en hoe groot de aandelen van elk soort traject zijn) en welke de verhuismotieven zijn waardoor men op een bepaald moment in, uit of naar de stad verhuist.

## 12.2 Verhuismotieven

### 12.2.1 Algemeen

Verhuismotieven hebben in de eerste plaats te maken met wijzigingen in de gezinssituatie. Daarbij spelen ook motieven die met de woning verband houden (vooral wat betreft de grootte van de binnenruimte maar ook de buitenruimte). Ook buurtmotieven spelen een rol in de verhuisbeslissing. De wens van huurders om eigenaar te worden verklaart ook (mee) de verhuisbeslissing. Ook locatie-motieven spelen mee (zowel wat betreft de locatie van het sociale netwerk als dat van het werk). Daarmee wordt bestaande kennis over verhuismotieven bevestigd.

De verhuismotieven krijgen soms wel een ander gewicht voor verschillende verhuizerstypes. Dit levert bijkomende inzichten die we hieronder samenvatten.

#### *Interne verhuizers*

Hoewel de volgorde van belang vaak ongeveer dezelfde is, zijn er duidelijk verschillen in het relatieve belang van bepaalde verhuismotieven tussen types verhuizers. Bij interne verhuizers spelen minder dan bij de andere types de nabijheidsaspecten (zowel sociaal als werkgerelateerd) en meer de woning zelf een rol (zowel de ruimte ervan als problemen met de woning). Ook het zorgmotief komt bij deze verhuizers meer naar voor dan bij de andere types. Ook bij interne verhuizers met kinderen wegen problemen met de woning sterker door dan bij stadsverlaters met kinderen. De wens voor meer buitenruimte is niet significant verschillend tussen interne verhuizers en stadsverlaters, en dit is ook niet het geval bij interne verhuizers of stadsverlaters met kinderen. Specifiek oudere verhuizers (65+) haalden het belang van een kleinere en/of aangepaste woning met minder onderhoud aan.

### *Stadsverlaters versus interne verhuizers*

De woonomgeving speelt bij elke verhuizer een rol, maar het meest bij de stadsverlaters. Bij stadsverlaters en interne verhuizers met kinderen is er geen significant verschil in het belang van de woonomgeving. Een aantal aspecten van de omgeving zoals de kenmerken van de directe woonomgeving (naar veiligheid, properheid, rust, ...) maar ook de directe burens en parkeerproblemen spelen bij beide types verhuizers een rol.

En toch vonden interne verhuizers binnen dezelfde stad een meer geschikte woonomgeving en hebben stadsverlaters deze buiten de stad gezocht/gevonden. Het slechte beleid van de stad en de wens om naar een andere specifieke bestemming te verhuizen spelen bij stadsverlaters meer een rol. Ook de nabijheidsaspecten van het sociale netwerk en/of het werk spelen bij stadsverlaters meer mee dan bij interne verhuizers.

Met andere woorden, deze resultaten suggereren dat niet zozeer woningkenmerken zoals een grotere woning of een tuin is die stadsverlaters meer de stad doet verlaten dan interne verhuizers. Interne verhuizers hebben immers dezelfde, of zelfs sterkere wensen voor binnen- of buitenruimte. Bij stadsverlaters spelen de woonomgeving, hun mening over het (slechte) beleid van de stad en de keuze voor een andere specifieke stad of gemeente omwille van netwerk of andere redenen (bv. de terugkeer naar de roots) een grotere rol in hun keuze om de stad te verlaten.

### *Toekomers*

Bij toekomers speelt een wijziging in de gezinssituatie de grootste rol. Dit kunnen zowel uitbreidingen van het gezin als inkrimpingen zijn zoals alleen gaan wonen, gaan samenwonen, relatiebreuken, sterfte. Verder geldt bij hen ook vaak, net zoals bij stadsverlaters, dat ze specifiek naar de stad van hun bestemming wilden verhuizen (voor 7% van de toekomers het belangrijkste verhuismotief). De nabijheidsaspecten (vooral werkgerelateerd) spelen bij hen de grootste rol.

Daarnaast viel op dat toekomers in de steden bij 'andere redenen' meer duurzaamheidsaspecten vermeld hebben zoals de bereikbaarheid van de plaats en ecologische aspecten van zowel de woonomgeving als de woning zelf. We zien ook enkele quotes die suggereren dat niet alleen starters maar ook senioren graag naar de stad (terug) willen nadat de kinderen uit huis zijn en/of om dichterbij alles te wonen of in een appartement te wonen.

### *Aantrekkings- versus afstotingsfactoren*

We vinden bij interne verhuizers en stadsverlaters gelijkaardige factoren die de verhuis beïnvloeden (zoals ruimte van de woning, wens naar meer buitenruimte) en bij stadsverlaters en toekomers gelijkaardige pull-factoren richting andere plaatsen (sociale netwerk en werk).

Verschillen tussen stadsverlaters en interne verhuizers worden mee gedreven door stadsfactoren zoals hun mening over het beleid, maar meer nog door nabijheidsaspecten (werk en sociaal netwerk) of plaats specifieke redenen. Vooral oudere verhuizers (65+) vermeldden het belang van de nabijheid van de kinderen in of buiten de stad als een belangrijk verhuismotief.

Wat juist de aantrekkingsfactoren zijn van de stad, of de afstotingsfactoren, kan verschillen van groep tot groep. Stadsverlaters kunnen bijvoorbeeld vluchten voor de drukte van de stad, terwijl toekomers net aangetrokken worden door de activiteit van de stad. Stadsverlaters (maar ook interne verhuizers) zoeken een grotere woning met meer buitenruimte, en toekomers (bv. starters of senioren) zoeken misschien net een woning met minder binnen- of buitenruimte.

Een deel van de motieven die men typisch verbindt met een stedelijk gebied verlaten om te gaan wonen in minder stedelijk gebied zoals het zoeken naar een ruimere woning of een grotere tuin, bleken even belangrijk te zijn voor degenen die de stad verlaten (hier niet geweten naar welk type gebied wordt verhuisd) als voor degenen die in dezelfde stad zijn blijven wonen. Het is dus misschien niet enkel de woningvoorkeur of het woningaanbod die een interne verhuizer doen blijven en een

stadsverlater doen vertrekken, maar het zijn ook andere zaken die te maken hebben met de buurt of stad van oorsprong of de buurt of de stad/gemeente van bestemming.

### 12.2.2 Buurtmotieven

Voor meer dan de helft van de verhuizers spelen buurtredenen een rol. Welke buurtmotieven het grootste belang hebben in de verhuisbeslissing is verschillend tussen enerzijds de interne verhuizers en stadsverlaters en anderzijds de toekomers. Het is niet geweten uit welk soort buurt de toekomers komen, maar gemiddeld genomen zal dit eerder uit een minder stedelijke context zijn. We vinden volgende verhuismotieven die met de buurt te maken hebben: te drukke straat, hinder van verkeerslawaaï, hinder van ander lawaaï, onvoldoende parkeergelegenheid, onvoldoende groen.

Hoewel buurtaspecten algemeen een grotere rol bij stadsverlaters dan bij interne verhuizers bleken te spelen, zien we wel dat het belang van bepaalde specifieke buurtmotieven ongeveer hetzelfde is voor interne verhuizers en stadsverlaters, zoals het parkeren voor bewoners en bezoekers, de hinder van verkeerslawaaï, een te drukke straat of onvoldoende groen in de buurt. We zien zo bijvoorbeeld dat de drukte van een straat of het onvoldoende aanwezig zijn van parkeergelegenheid iemand kan doen verhuizen ofwel naar een ander deel van de stad (interne verhuizers) of zelfs weg uit de stad (stadsverlaters). Een aspect waar stadsverlaters een groter belang in de verhuisbeslissing aan hechten is de aanwezigheid van migranten in de buurt.

We vinden ook wel wat verschillen in het belang van buurtmotieven tussen verhuizers met en zonder kinderen. Verhuizers met kinderen hechten een groter belang aan verkeersveiligheid of zich veilig voelen in de buurt, parkeren voor bewoners en kindvriendelijkheid van de buurt. Ook de afstand tot scholen of kinderopvang speelt een rol in de verhuisbeslissing van huishoudens met kinderen.

Waar bij stadsverlaters de buurtredenen als push-factor werken, vormen de buurtredenen bij toekomers dan weer een pull-factor. Toekomers vinden het vooral aantrekkelijk dat men dichtbij winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden kan wonen in de stad en dat er veel te beleven is.

Toekomers geven het meeste aan om voor een specifieke plaats te kiezen terwijl voor de stadsverlaters de specifieke verhuisbestemming een minder grote maar toch ook belangrijke rol speelde. Wanneer men voor een bepaalde plaats kiest, gaat het meestal over het aantrekkelijke imago van de bestemming. Maar er zijn vaak ook persoonlijke redenen zoals de wens om aan zee te wonen, terug te willen naar de roots of dicht bij een netwerk van vrienden of familie te wonen. Ook de specifieke ligging van een plaats speelt wel een rol, zoals centraal liggen tussen andere steden of dichtbij groen.

### 12.2.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid

Op de vraag of de stad iets had kunnen doen zodat de verhuizers niet verhuisd zouden zijn, antwoordden stadsverlaters meer bevestigend dan interne verhuizers. Zo geven één op zeven stadsverlaters aan dat de stad iets had kunnen doen zodat ze niet zouden verhuisd zijn uit de stad. Suggesties van de verhuizers wat dit dan wel had kunnen zijn, zijn vaak te verbinden met de verhuismotieven die als push-factor werken. Ze gaan vaak over: het aanpakken of verbeteren van de aanwezigheid van groen, het lawaaï (al dan niet verkeersgerelateerd), veiligheid, criminaliteit, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid. Ook iets doen aan de parkeerproblemen zien we hier terugkomen. Zoals we eerder suggereerden zijn het dus misschien niet (enkel of vooral) woningkenmerken die stadsverlaters doen vertrekken maar spelen beleidsaspecten hier ook een rol.

Wanneer men specifiek naar een bepaalde stad of gemeente wenst te verhuizen is dit in meer dan de helft van de gevallen te danken aan het aantrekkelijke imago van een bepaalde stad of gemeente. Een stad of gemeente kan een beleid voeren om de stad aangenamer te maken om zo verhuizers aan te trekken. Verder zijn ook het sociale netwerk en de werkmogelijkheden belangrijk om specifiek naar een stad te willen verhuizen.

## 12.3 Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad

Bij alle verhuizers bestaat er een grotere tevredenheid over de huidige woning dan over de vorige woning. Het is echter niet noodzakelijk zo dat indien men zich meer tevreden voelt, de situatie ook effectief verbeterd is. Volgens de dissonantietheorie is de tevredenheid over de woning lager wanneer men weet dat men zal verhuizen, of in dit geval zelfs al verhuisd is, dan wanneer men niet zal (kunnen) verhuizen; men past dan als het ware de inschatting aan de situatie aan. De lage tevredenheid over de vorige woning werd voor elk verhuizerstype bevestigd. Ook de tevredenheid over de buurt is bij alle types verhuizers toegenomen. De tevredenheid over de stad of gemeente is echter enkel bij de stadsverlaters toegenomen. De stadsverlaters waren dan ook veel minder tevreden over hun vorige woonplaats (de stad) dan de interne verhuizers en de toekomers.

Voor interne verhuizers zowel als voor stadsverlaters heeft de verhuis, ofwel binnen dezelfde stad ofwel buiten de stad, gemiddeld geleid tot een toegenomen tevredenheid over de woning. De interne verhuizer en de stadsverlater hebben dus beiden een woning gevonden die meer aan hun wensen of voorkeuren voldeed. Er waren geen verschillen tussen deze verhuizers wat betreft de tevredenheid over zowel de vorige als huidige woning.

Ook waren er bij beide types verhuizers buurtmotieven aanwezig die de verhuis bepaalden, en ook hier kunnen we zeggen dat beide groepen erin geslaagd zijn die tevredenheid over de buurt te verbeteren. De stadsverlaters waren minder tevreden over hun vorige buurt dan de interne verhuizers en de toekomers en zijn ook nu meer tevreden over hun huidige buurt.

Het zou kunnen dat de lagere tevredenheid over de buurt en de stad bij stadsverlaters mee een motief zijn geweest voor een verhuis weg uit de stad. Dit kan zich dan ook uiten in een hogere tevredenheid net met de buurt en de nieuwe gemeente of stad (om bv. te bevestigen dat een goede keuze werd gemaakt).

## 12.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis

### 12.4.1 Eigendomssituatie

Veranderingen in eigendomssituatie gaan vaak gepaard met een verhuis, vooral ook omdat eigenaar worden een het uitdrukkelijk verhuismotief is voor een deel van de verhuizers. We zien dan ook effectief bij alle types verhuizers dat het aandeel eigenaars significant toegenomen is. Het aandeel eigenaars is na de verhuis ook niet meer significant verschillend tussen de verschillende verhuizerstypes (en voor de verhuis was het aandeel eigenaars bij stadsverlaters groter dan bij interne verhuizers).

Een deel verhuizers maken de transitie eigenaar-eigenaar en dit aandeel is significant hoger bij stadsverlaters dan bij interne verhuizers. We kunnen dus besluiten dat de stadsverlater-transitie niet significant meer dan interne verhuizer-transitie resulteert in een eigenaarssituatie (de aandelen eigenaars zijn niet verschillend in de huidige situatie), maar wel dat relatief meer stadsverlaters oorspronkelijk eigenaars waren van een woning in de stad. Toch vormt dit aandeel eigenaar-eigenaar transities ook bij interne verhuizers het grootste deel van de transities (bijna één op drie).

Typisch voor interne verhuizers is het significant grotere aandeel sociale huurders (in de huidige woning 7%), onder wie ongeveer de helft de transitie private huurder-sociale huurder maakt. Dit is ook voor deze verhuizers vaak de directe aanleiding tot de verhuis: dat ze een sociale woning kregen toegewezen.

### 12.4.2 Woningtype

Naar woningtype zien we een aantal verschillen tussen de verschillende verhuizerstypes. Wat de vorige woning betreft, woonden toekomers meer in open/halfopen woningen en minder in rijwoningen of meergezinswoningen vergeleken met interne verhuizers en stadsverlaters. Dit past bij het gemiddeld minder stedelijke karakter van de plaats waar zij uit verhuizen. Een deel van hen zijn starters die verhuizen vanuit het ouderlijke huis, welk minder stedelijk gelegen kan zijn. Wat de huidige woning betreft, zijn het dan de stadsverlaters die meer dan toekomers en interne verhuizers, in dit soort woningen wonen.. Stadsverlaters wonen na de verhuis gemiddeld meer in een open/halfopen woning en minder in een meergezinswoning vergeleken met de andere verhuizers die in of naar een centrumstad verhuisden. Dit patroon doet vermoeden dat stadsverlaters gemiddeld naar een minder stedelijke context zijn verhuisd.

Deze observatie kan duiden op een wens van stadsverlaters om meer naar open/halfopen woningen te willen verhuizen maar in de motieven zagen we wel dat het motief om meer binnenruimte of buitenruimte te wensen bij deze groep niet significant meer aanwezig was dan bij interne verhuizers (of zelfs omgekeerd: bij de interne verhuizers was de wens naar meer binnenruimte uitdrukkelijker aanwezig dan bij de stadsverlaters).

Bij interne verhuizers zien we het grootste aandeel dat verhuist van een meergezins- naar een meergezinswoning. De veranderingen naar woningtype zijn natuurlijk afhankelijk van de plek die gekozen wordt als bestemming, waarbij in de stedelijke context een groter aanbod van dicht bij elkaar liggende woningen zoals rijwoningen en meergezinswoningen voorhanden zijn.

### 12.4.3 Samenstelling van het huishouden

Bij de toekomers woonde bijna één op drie voor de verhuis bij de ouders/familie. Bij de interne verhuizers en stadsverlaters is dit lager, namelijk één op vijf interne verhuizers en stadsverlaters woonde voordien bij de ouders/familie. De helft van de toekomers die voordien met ouders/familie samenwoonde, woont nu samen met een partner en ongeveer één op vier van die toekomers is alleen gaan wonen. Dit bevestigt het starters-patroon dat we relatief meer vinden bij toekomers dan bij de andere types verhuizers (maar ook daar is het aanwezig!).

Voor alle verhuizers treedt er een significante verlaging van het aandeel dat met ouders woont op, en een sterke verhoging van het aandeel dat met partner woont. Alleen bij toekomers is er een significante verhoging van het aandeel dat alleen woont na de verhuis.

### 12.4.4 De kost van de woning (huur of lening)

Ongeveer de helft van de verhuizers valt door de verhuis in een hogere woonkostencategorie. Dit zien we bij alle verhuizerstypes. Eén op drie verhuizers valt in dezelfde categorie na de verhuis en één op acht in een lagere kostencategorie. Maar tegenover een gemiddeld hogere kost, staat wel dat de tevredenheid over de woning en over de buurt is toegenomen na de verhuis zoals we eerder zagen.

## 12.5 Besluit lokaal beleid

Ook al gaat de verhuis van stadsverlaters gepaard met meer wonen in open/halfopen bebouwing, de verhuismotieven in verband met de ruimte van de woning binnen of buiten, bleken toch geen sterkere drijfveren te zijn bij de stadsverlaters dan bij de interne verhuizers. De voorkeur voor een vrijstaande woning (zie Ryckewaert,<sup>21</sup> 2018) en het daar doorgaans mee verbinden van het verlaten van een stad wordt daarmee licht ontkracht. Het resultaat van een voorkeur voor een grotere woning met meer

---

<sup>21</sup> Ryckewaert, M., 2018. Woonwensen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De inertie van het woonaanbod stelt grenzen aan de stuurbaarheid van de woningvraag. Ruimte en Maatschappij 10(1), pp.44-70.

buitenruimte (die zowel bij interne verhuizers als bij stadsverlaters een verhuismotief vormt) wordt misschien eerder bepaald door het beschikbare en betaalbare aanbod ter plekke op de gekozen bestemming. Zowel verhuis binnen als weg uit de stad kan aanleiding geven tot eenzelfde niveau van verhoogde woningtevredenheid, ook al kan dat voor interne verhuizers en stadsverlaters in een ander type woning zijn.

Drijfveren die misschien meer het verschil bepalen tussen een stad verlaten of er blijven wonen, kunnen op een ander niveau liggen, namelijk op het niveau van de buurt of de stad. Vergelijken we de bevindingen met de resultaten van eerder onderzoek over woonvoorkeuren in Vlaanderen (Ryckewaert, 2018), dan kunnen we stellen dat de motieven om uit de buurt te verhuizen zeer goed aanleunen bij wat als meest positieve of meest negatieve buurtaspect werd opgesomd (positief: o.a. rust en stilte, centrale ligging, aanwezigheid van groen en open ruimte, goede burens; negatief: o.a. verkeer, lawaai, gebrek aan voorzieningen en infrastructuur, sociale aspecten). Maar deze motieven spelen ook bij verhuizers binnen een stad en bij verhuizers die de stad verlaten (maar daarom niet naar niet-stedelijk gebied verhuizen).

Waar wel een verschil is, is dat stadsverlaters meer dan interne verhuizers, minder tevreden zijn over het beleid in de stad en ook meer vinden dat de stad iets had kunnen ondernemen waardoor zij niet de stad zouden verlaten hebben. Suggesties van stadsverlaters over wat de stad had kunnen doen gaan vooral over het vergroenen, over het aanpakken van criminaliteit en overlast en verbeteren van de leefbaarheid, alsook over het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen (zowel de betaalbaarheid van kopen als van huren wordt vermeld). Het aanpakken van parkeerproblemen wordt ook aangehaald als een factor die ervoor had kunnen zorgen dat men niet verhuisd was uit de stad, alsook het verbeteren van de verkeersveiligheid of het veranderen van het verkeersbeleid (bv. meer focus op de fiets dan op de auto leggen). Ook het (strenger of ander) migratiebeleid wordt vermeld als een factor die ervoor had kunnen zorgen dat men niet verhuisd was. Er is dus een grotere ontevredenheid over het niet aanpakken van bepaalde problemen, die een push-factor kunnen worden voor stadsverlaters.

Toekomers in de stad hechten een groot belang aan de aanwezigheid van voorzieningen en de centrale ligging. We vonden daarbij een aantal duurzaamheidsoverwegingen in de verhuismotieven zoals een betere bereikbaarheid van de gekozen plaats en de aanwezigheid van voorzieningen. Ook bij ouderen kwam dit naar voor. Ook bij ouderen spelen namelijk motieven die hen doen kiezen voor de verhuis naar een stad. Ze gaven bijvoorbeeld aan weg te willen uit een te grote woning met te grote tuin en te willen verhuizen naar een kleinere woning met een lift of zonder trappen in de woning, en ook dichterbij winkels en andere voorzieningen te willen wonen.

De troeven en nadelen van buurten of steden en hoe deze verhuizers enerzijds binnen of naar de stad of anderzijds weg uit de stad kunnen drijven, komen via de bevraging van verschillende types verhuizers goed in beeld en kunnen inspiratie of een bevestiging bieden voor (de richting van) het lokaal beleid. Op bepaalde factoren heeft men als stad weinig impact zoals de algemene ligging ten opzichte van andere steden of omgevingskenmerken (zoals natuur of de zee) of de aanwezigheid van iemand zijn sociaal netwerk (zoals kinderen, ouders of vrienden). Maar er zijn ook factoren die ertoe kunnen bijdragen dat een stad (nog) aantrekkelijker wordt en zo ervoor zorgen dat huishoudens met een verhuisintentie blijven wonen in of verhuizen naar de stad (gegeven dat er voldoende en betaalbaar woningaanbod is zowel voor verhuizers met een vraag naar grote woningen met meer buitenruimte als voor verhuizers met een vraag naar kleinere woningen met minder buitenruimte).



# BIJLAGEN

# BIJLAGE 1 ANDERE VERHUISREDEKENEN

## B1.1 Interne verhuizers

Enkele citaten over noden in verband met de woning/buitenruimte:

*'Wij zijn in de tuin van onze vroegere woning gaan bouwen omdat de tuinoppervlakte te groot werd om te onderhouden.'*

*'In het centrum met terras. Minder werk, rustige oudere dag.'*

*'De woning was te groot en ik werd heel hulpbehoevend.'*

*'Na 40 jaar waren er bepaalde kosten en die zagen wij niet meer zitten, ook onze gezondheid heeft ook een grote rol gespeeld.'*

Enkele citaten over de staat of type van de woning of de eigendomssituatie:

*'Mijn appartement dat ik huurde, werd verkocht.'*

*'Eigenaar wou renoveren.'*

*'Altijd in een herenhuis willen wonen.'*

*'... door de vernieuwing van ...plein heeft onze huisbaas besloten zijn appartement gebouw totaal te renoveren. We moeten dus een nieuwe woning vinden. ...'*

*'Ik ben in aanmerking gekomen voor een sociale woning.'*

*'Ik stond op straat had niets niemand tot het OCMW me hielp.'*

*'Ik wilde meer daglicht in huis.'*

*'Ik wilde niet langer in een rijhuis wonen, maar in een vrijstaande woning.'*

*'Ik keerde terug naar mijn roots: ouderlijke woning gerenoveerd.'*

Enkele citaten die met de buurt te maken hadden, werden vermeld, zoals:

*'In de stad blijven in een buurt met veel kindvriendelijk groen.'*

*'Het was te rustig, geen passage.'*

Enkele citaten van minder positieve, buurtredenen of persoonlijke redenen:

*'Drugs dealen nacht lawaai.'*

*'Bedreigingen.'*

*'Voelde mij niet thuis waar we woonden.'*

*'Luchtvervuiling ..., toekomstige overlast door de werken ...'*

*'Uit een buurt met te veel verschillende nationaliteiten, niet onze cultuur.'*

*'Pesten door de overburen.'*

## B1.2 Stadsverlaters

Enkele antwoorden die werden gegeven als andere verhuisredenen:

*'Verhuis naar een rusthuis, dicht in de buurt van enig kind'.*

*'Zocht hier weer zin in leven dat na overlijden van mijn man leeg was, hier kan ik weer wat betekenen voor de kleinkinderen'.*

*'Wij maakten van ons vakantiehuis onze vaste woonst: omwille van onze leeftijd en de wens kleiner te wonen'.*

*'Eigendom werd op gepensioneerde leeftijd te groot en jongensdroom om aan zee te wonen gerealiseerd.'*

Enkele citaten over de staat of typologie van de woning, de huur of de betaalbaarheid:

*'Type huis: van ingesloten stadswoning naar landelijke, vrijstaande woning'.*

*'Onverwachtse opzegging huurcontract en noodgedwongen moeten verhuizen binnen 3 maand tijd met een gezin van 5 in tijden van COVID9, tijdens de wintermaanden.'*

*'Van appartement naar huis. Huizen in oude buurt onbetaalbaar'.*

*'Geen woning gevonden in [...] die voldeed aan onze verwachtingen en toch binnen budget was.'*

*'Appartement is verkocht. Afgebroken en vervangen door nieuwe appartementen waarvan ik de huur niet kan betalen'.*

Citaten over de ligging:

*'Dichter bij hogeschool'.*

*'Dichter bij de educatie. Scheiding ouders'.*

*'Ik wilde aan zee wonen.'*

*'Zijn gepensioneerd en wilden naar zee verhuizen voor de gezonde lucht'.*

*'Nieuwbouw gerealiseerd in de gemeente waar ik jeugd heb doorgebracht.'*

*'Verbleef er al in de vakanties met mijn caravan'.*

*'Ik ben verhuisd naar het huis waar ik ben opgegroeid na het overlijden van mijn vader'.*

Citaten rond negatieve ervaringen met de oude buurt:

*'Marginale buurt. Over een tijdspanne van 2 maanden stond mijn wagen uit noodzaak 2 maal buiten geparkeerd en telkens vond ik 's morgens de deuren van mijn wagen ingekrast met een scherp voorwerp. Dure aangelegenheid. Stadsbestuur deed hier niets aan, ondanks mijn klachten tegen onbekenden.'*

*'Overlast, constante drukte, onveilig gevoel.'*

*'Drugs en drank en lawaai overlast onder onze neus'.*

*'Luchtkwaliteit'.*

*'Te veel inbraken'.*

*'Groene omgeving, ruimte en rust ingevolge drukke baan en introvert karakter'.*

*'De banaliteit en lelijkheid van de omgeving. Telkens we terugkwamen van een reis en de [straat], komende van de [straat] indraaiden werden we niet vrolijk.'*

*'Wilde rustiger wonen en met meer groen'.*

*'Drugs, immigratie en criminaliteit'.*

Citaten rond persoonlijke gevoelens:

*'Te grote opkomst van allochtonen en oost-blokkers'.*

*'Teveel vreemdelingen. De kwaliteit van het onderwijs gaat daardoor achteruit. Ik voelde me niet meer veilig in mijn eigen stad'.*

*'Voelden ons niet meer thuis in onze eigen stad wegens verloedering op alle gebied en de te grote toevloed van allochtonen. We voelden ons niet meer veilig!'*

Citaten die met stedelijkheid te maken hebben:

*'Ik woon niet graag in de stad'.*

*'[uitleg over slechte staat van de woning] .... Stadsbelasting te hoog'.*

## B1.3 Toekomers

Voorbeelden:

*'Ik wilde centraler wonen [in ...] omwille van de jobaanbiedingen, meer jobmogelijkheden. Vanuit [...] geraak je gemakkelijk tot in andere grotere steden ook.'*

*'Samenwonen, waardoor er gezocht werd naar een huurwoning binnen rijafstand tussen familie, vrienden en werk'.*

*'Dichter bij scholen kinderen en hobby's van alle gezinsleden. We moesten steeds wagen gebruiken. We wilden ecologische voetafdruk verkleinen en doen nu effectief alles met de fiets of te voet.'*

*'Meer comfort in de stad (bereikbaarheid winkels en kinderen) Minder onderhoud. (LEEF TIJD +80J)'*

*'We hadden dit appartement al in 2010 gekocht, onze dochter verliet dit appartement en we wilden het niet verder verhuren, doch in meer stedelijke omgeving wonen om de nabijheid van dienstverlening van een stad te kunnen gebruiken i.f.v. onze veroudering van leeftijd'.*

*'Naar een appartement in een stad met veel wandelmogelijkheden'.*

*'Dichter bij de scholen voor de kinderen'.*

*'Ik wilde graag dichterbij wonen bij culturele activiteiten'.*

*'Van huis met grote tuin naar appartement naar stad met meer winkel mogelijk'.*

*'Voor onze zoon een man met een beperking en voor een beter appartement en ligging'.*

*'Kinderen van mijn partner zouden in [...] naar school gaan dit jaar'.*

*'In het stadscentrum, alles dichterbij, treinstation met verbindingen als veel gebruikt transportmiddel'.*

*'Meer mogelijkheid tot sociale gebeurtenissen/contacten/evenementen/horeca'.*

*'Ik wilde in de stad wonen'.*

*'Meer te doen in de stad; ik wilde een eigen appartement en weg bij mijn ouders'.*

*'Ruimer aanbod van de stad'.*

*'Korter bij de voorzieningen - winkel-bib-cultuur...'*

*'Onze kinderen zijn uit huis, we wilden weer in de stad wonen'.*

*'Bereiken pensioenleeftijd, kinderen uit huis, groot huis en tuin om te onderhouden. Naar appartement in [ ]'.*

*'Hadden voor alle verplaatsingen een auto nodig.'*

*'Dichter bij cultuurmogelijkheden'.*

Citaten rond de kenmerken van de woning (inclusief de duurzaamheidskenmerken) alsook de betaalbaarheid:

*'Ik wilde een volledig nieuwe en klimaatvriendelijke woning die voldoet aan de normen 2050, met een kleinere tuin voor minder onderhoud.'*

*'Energiezuiniger wonen'.*

*'Ik zocht een betaalbare woning om te kopen. In [...] is dat als alleenstaande met 2 kinderen onmogelijk als je nog leefbaar wilt leven.'*

*'Ik zocht een nieuwe plaats voor m'n camper. De lening afbetalen en de hoge huur in [...] waren niet combineerbaar. Bovendien was een kleine woning meer dan voldoende omdat ik meer wil reizen - wil van m'n pensioen genieten - veel te veel gewerkt in m'n leven'.*

*'Huis met grote tuin in [...] is te duur'.*

*'De omgeving waar ik woonde was te duur om alleen te huren'.*

*'Het was: de woning opknappen of een appartement kopen. De woning was te groot voor 2 personen op ouderdom.'*

Citaten rond buurtkenmerken:

*'Onverdraagzame burens mochten niet bewegen of politie werd gebeld'.*

*'Sociale woning met een mooie omgeving, veel groene zones, proper ...'*

*'We waren niet actief op zoek maar deze woning sprak ons aan. Nieuwbouw, kleinere tuin maar wel in het groen in een rustige omgeving en toch vlak bij het stadscentrum'.*

## BIJLAGE 2 ANTWOORDEN STADSVERLATERES LOKAAL BELEID

### **Wat had de stad kunnen doen zodat men niet verhuisd zou zijn?**

*'Marginaal milieu strenger aanpakken'*

*'Toegelaten straten voor de bewonerskaart waren beperkt tot de onveilige straten'*

*'Heb meerdere keren gevraagd om mijn straat wat properder te maken'*

*'Strenger optreden tegen overlast, spreiding van migranten'*

*'Stad heeft niets willen ondernemen tegen de geurhinder, veroorzaakt door het naastliggende restaurant. Zelfs geen bemiddeling'*

*'Zelfs de economische dienst van de stad heeft geholpen in de zoektocht naar een nieuw huis, doch moeten toegeven dat er geen ruimte is in de stad voor een kleine ondernemer die ook bij de werkplaats wil wonen'*

*'Beter migratiebeleid en zelf ook solidariteit uitdragen in acties en persberichten'*

*'De groene omgeving gelaten zoals ze was. Geen verkaveling toegestaan. Betonstop!'*

*'Huurtoelage'*

*'[] stationsbuurt verloedert: omliggende gemeenten met station is betalend parkeren, in [] is het vrij parkeren bijgevolg is de [...] één blikkenoos geworden. Bovendien werd de oude Gates site onderverhuurd aan transporteurs met een ganse dag heen en weer verkeer van zware vrachtwagens. Plus de dreiging van de komst van de psychiatrische instelling. En op de achtergrond het continue verkeer over de E40 brug. ....'*

*'Veel te weinig controle op sluikestorten en politie grijpt niet in bij geluidsoverlast.'*

*'Parkeerplek vrachtwagens behouden. Jeugdbeweging andere locatie aanbieden'*

*'Vriendelijkere dienstverlening, meer groen, alles is de afgelopen 20 jaar volgebouwd met appartementen, altijd verkeerslawaaai, fietsgevaarlijk'*

*'Auto's weren uit de binnenstad + een inclusiever beleid voeren tegenover anderstaligen en nieuwkomers'*

*'Minder migratie, meer toezicht politie en zeker GEEN straffeloosheid meer'*

*'Meer parkeergelegenheden. Zij maken de straten smaller en verminderen de parkeerplaatsen gewoon voor een fietsenstalling. Bv. een nachtschift gewerkt om daarna 2 uur lang te zoeken naar een parkeerplaats'*

*'Beter onderhoud van de gemeente'*

*'Investeren in properheid en lawaaihinder van de stad. Minder agressiviteit op straat'*

*'Zorgen voor betaalbare huizen met tuin voor gezinnen'*

*'Meer parkeerplaatsen, betere bereikbaarheid met de wagen en meer faciliteiten voor kinderen (geen wachtlijsten voor scholen, sportclubs...)'*

*'De buurt wat aangenamer wonen maken. Ik woonde graag in [...], maar het was er niet gezellig meer. Weinig groen, bloemen... alle mensen hun voortuin' werd gebruikt voor de auto's dus de mooie voortuinen verdwenen ook stilaan'*

*'Veiliger verkeer organiseren'*

*'Huurkosten moeten omlaag. Gemeentehuis zou op verzoek sneller moeten werken.'*

*'De stad moet schoon en netjes zijn'*

*'Meer controle van studenten en hoerenbuurt'*

*'Meer onderhoud, betere controle op het gebruik (hoeveel ingeschreven in bepaalde woningen) van woningen, verplicht onderhoud van woningen door eigenaars (vnl. Voorgevel), meer hulp van stad bij het vrijhouden van garage in en uitritten d.m.v. Bijvoorbeeld paaltjes 1 meter voor en na garage.'*

*'Eén van de voornaamste problemen van Antwerpen is volgens mij het gebrek aan groen. En de huurprijzen voor een ruim en goed huis liggen er volgens mij hoger dan in Brugge.'*

*'Open ruimte, groen'.*

*'Parking gelegenheid voor bewoners voorzien en de buurt proper houden'*

*'Meer groen vlakbij huis. Leegstaand gebouw lag te verloederen, stond te koop, stad heeft de kans niet genomen om deze aan te kopen en om te vormen als publieke groene zone'*

*'Beter migratiebeleid want de buurt begon te verloederen'*

*'Meer groen voorzien in de stad'*

*'Een kleine goede apparaten. Aanbieden de w8 tijden zijn veel te lang bij woonhavens in Antwerpen. En de huisbazen doen wat ze willen weinig controle over de huurwoning vanuit de overheid.'*

*'Vastgoedprijzen betaalbaar houden'*

*'Meer groen en meer aandacht voor verkeerslawaaï'*

*'Migratiestop vele jaren geleden; meer infrastructuur voor de eigen bewoners voorzien'*

*'Meer betaalbare huurwoningen faciliteren (met tuin). In Linkeroever zijn de appartementen al duur om te huren, waardoor men uitwijkt naar randgemeenten als je graag meer woonruimte hebt.'*

*'Meer aandacht voor natuur in de stad'*

*'Meer toezicht op hangjongeren, drugshandel, ...'*

*'Beter beleid met meer inspraak'*

*'Ja voor een sociaal woning'*

*'Meer groen & gezinsvriendelijkheid inbedden in een stadsomgeving. Niet evident uiteraard voor een grootstad.'*

*'Creëren van een veilige omgeving voor kinderen en om als vrouw in het donker je te verplaatsen'*

*'Meer politiepatrouilles uitsturen ter controle van verkeer en foutparkeerders. Beter onderhoud en sensibilisering rond hygiëne van buurt en buurtbewoners'*

*'Meer zorg voor het openbaar domein, meer groen in de stad, echte verbeteringen van de luchtkwaliteit'*

*'Vroeger beginnen renoveren i.p.v. de woningen te laten verloederen.'*

*'Snelheidslimieten ook effectief afdwingen - auto uit de stad weren - snelheidsbeperking invoeren op ring van Antwerpen'*

*'Meer parkeerplaatsen en meer groen!'*

*'Meer verkaveling of renovatie van oude bestaande appartementen'*

*'De buurt veiliger maken met onder andere de spanningen tussen Koerden en Turken weg te nemen, de drugs aanpakken, zorgen voor parkeerplaatsen voor bewoners in de buurt en de straten beter onderhouden en leefbaarder maken!'*

*'Te weinig opvolging van drugsfeiten'*

*'Geen wachtlijsten voor scholen en hobby's van de kinderen, betere mobiliteit'*

*'Meer groen in de stad voorzien (...)'*

*'Goedkopere woningen voor jonge gezinnen + acties i.v.m. luchtvervuiling'*

*'Meer optreden tegen sluikstorten, burenhinder, fout parkeren...'*

*'Migranten halen het niveau van onderwijs naar beneden, zorgen voor onveilig gevoel op straat en verloederde huizen/appartementen dus overlast in het algemeen'*

*'- Meer groen*

*- Meer inzetten op luchtkwaliteit*

*- Minder auto's in de stad + veiliger voor fietsers maken*

*- Meer inzetten op 'buurtgevoel''*

*'Drugsdealers op elk hoek van de straat ook tijdens nacht terwijl iedereen moest binnenblijven'*

*'Meer toezicht op sluikstort, diefstallen'*

*'Meer focus op fiets i.p.v. de auto (e.g. tankstations binnen een stadcentrum zijn niet meer van deze tijd). Meer focus op groen i.p.v. wegen (leien).'*

*'Misschien meer controle op drugs en alcohol. En café op ordentelijke uur laten sluiten.'*

*'Goedkopere gemeentebelasting'*

*'De huizenprijzen doen dalen.'*

*'Samenscholingen van hangjongeren in parken en aan nachtwinkels beperken'*

*'Meer inzetten op sociale koopwoningen.'*

*'Beter fiets verbinding, is veel werk in Roeselare'*



*'Geen blinde afbraak van gebouwen door immobiënmakelaars toelaten en elke afbraak laten volgen door optrekken van appartementsgebouwen waarvan er veel te veel waren, te dicht op elkaar waardoor ook [...] meer uit het centrum wegtrokken naar de rand of andere gemeenten.'*

*'Gemakkelijker maken voor jonge gezinnen om een huis aan te kopen'*

*'Meer controles/boetes, sluijverkeer vermijden door werken op de grote baan'*

*'Ondersteunen van jongeren bij de aankoop van hun eerste woning'*

*'De bouwgronden waren te duur'*

*'Luisteren naar de wens van de burgers. (Verkiezingen)'*

*'We zouden zeker in [] kunnen blijven wonen doch de aankooprijzen van alleenstaande woningen ligt heel hoog.'*

*'Meerdere straten toevoegen aan de bewonerskaart. Soms moest ik op grote parkings gaan staan zoals bauhuis maar voor de rest moest je overal betalen en zien dat je geen boete had.'*

*'Als ze het verkeersbeleid slecht voeren met eenrichtingsverkeer en knippen in startende doen, dat maakt andere straten drukker'*

*'Autovrij stadscentrum. Plannen zijn er voor vernieuwing maar slepen al jaren aan.'*

*'Straatbeeld is al lang niet meer veilig. Moslimcultuur overheerst. Matig sportbeleid, opbouw van de stad wordt gekoppeld aan migratie cultuur'*

*'Beter de criminaliteit bestrijden, en migranten'*

*'Niet alles volbouwen en minder migranten toelaten'*

*'Gezien de marginaliteit in de buurt zou camerabewaking hier wel op zijn plaats zijn.'*

*'Een ecologischer en socialer beleid'*

*'Aanpassen mobiliteitsplan en betere spreiding tussen bevolkingsgroepen bij het toewijzen van sociale woningen; nu is er sprake van gettovorming!'*

*'Luisteren naar hun bewoners'*

*'Minder alles volbouwen en meer bezig zijn met natuurbeleid.'*

*'Meer en logische parkeerplaatsen'*

*'Juridische bestrijding van drugshandel'*

*'Meer parkeerplaats voorzien/parking'*

## REFERENTIES

- Agentschap Wonen-Vlaanderen (2017), *Startnota Slim wonen en leven*, Brussel, 37p.
- Bastijns, T. & Imans, J. (2005), *Onderzoek naar de vestigings- en verhuismotieven bij de Turnhoutse bevolking*, Studie uitgevoerd door het Strategisch Plan Kempen in opdracht van het stadsbestuur van Turnhout, p.162.
- Bervoets, W. & Heynen, H. (2013). The obduracy of the detached single family house in Flanders. *International Journal of Housing Policy*, 13(4), pp.358-380. doi:10.1080/14616718.2013.840109
- Clark, W.A.V. & Dieleman, F.M. (1996), *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, Transaction Publishers, New Brunswick and London.
- De Bruyne, L. & Iserbyt, S. (2011), 'Living in Mechelen. Verhuis- en blijfmotieven van jonge gezinnen en jongvolwassenen', Vormings- en onderzoekstraject i.o.v. Team Stedenbeleid Vlaamse Gemeenschap, Ladda vzw, p.249.
- De Corte, S., Raymaekers, P., Thaens, K., Vandekerckhove, B. & François, G. i.s.m. TNS DIMARSO (2003), *Onderzoek naar de migratiebewegingen van de grote steden in de drie gewesten van België*, Vrije Universiteit Brussel, Mens en Ruimte, i.o.v. POD Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid.
- De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W. (1994), *De stad in de problemen? Verhuispatronen in het Gentse*, in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 2, katern 4, Kluwer, Zaventem, p. 5-41. (Herdruk met verbeterde figuren in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 1, Kluwer, Zaventem, p. 61-98).
- De Decker, P., Teerlinck, P. & Vandendriessche, W. (1995), *Stad uit, stad in. Motieven van verhuizers in het Gentse*, in: Ruimtelijke Planning/Feiten, kritieken, perspectieven, jg. 3, katern 3, Kluwer, Zaventem, p. 19-56.
- De Decker, P., Vandekerckhove, B., Volckaert, E. & Lebbe, M.F. (2019), *Uit Genk. Gaan wonen bij de burens*, Gompel&Svacina, 188p.
- Feijten P. & Van Ham M. (2009). Neighbourhood change... reason to leave?, *Urban Studies*, Vol. 46 (10), p. 2103-2122.
- Festinger L. (1957), *A theory of cognitive dissonance*, Palo Alto: Stanford University Press, 291p.
- Greenwood, M.J. (1985), Human migration: Theory, models, and empirical studies, *Journal of Regional Science*, Vol. 25, p. 521-544.
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.
- Pannecoucke I. & De Decker P. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 7. Woontevredenheid en woongeschiedenis*, Steunpunt Wonen, Leuven, 63 p.
- Speare A. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility, *Demography*, Vol. 11, p. 173-188.
- Thomas, M.J. (2019), Employment, education, and family: Revealing the motives behind internal migration in Great Britain, *Population, Space and Place*, Vol.25; e2233. <https://doi.org/10.1002/psp.2233>
- Tratsaert, K. (1998), *Stads(v)lucht maakt vrij. Analyse van de verhuisstromen en een bevraging van de verhuismotieven en woonwensen van jonge gezinnen in het Leuvense*, HIVA-KU Leuven, Leuven, 270p.

- Vandekerckhove, B., De Luyck, N., Volckaert, E., De Witte, N., & De Decker, P. (2015), *Ook de aangespoelden blijven. Woon- en zorgperspectieven van pensioenmigranten aan de kust*. Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p. 195.
- Van den Broeck, K. (2016), *Verhuisbewegingen naar en uit Gent. Profielen en motieven van verhuizers*, HIVA-KU Leuven, p. 176.
- Vanderstraeten, L., Winters, S., & Ryckewaert, M. (2019), *De houding ten aanzien van het toekomstbeeld van 'Slim wonen en leven'. Nulmeting 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen, 40 p.
- Van Kempen C.J.. (1994) (red), *Wonen na 2000. Wensen en mogelijkheden*, Almere, Nationale Woningraad, 267 p.
- Vilhelmson, B. & Thulin, E. (2016), Environment as a Multifaceted Migration Motive: Meanings and Interpretations Among a Group of Young Adults in Sweden, *Population, Space and Place*, Vol.22(3), pp. 276-287.
- Volckaert, E. & De Decker, P. (2019). *Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen. Een kwalitatieve studie naar de woonperspectieven van oudere huurders in de stad*. Leuven: Steunpunt Wonen, 142 p.
- Winters, S., Ceulemans, W., Heylen, K., Pannecoucke, I., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., De Decker, P., Ryckewaert, M. & Verbeeck, G. (2015), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Garant, Antwerpen-Apeldoorn, p.124.

**- DEEL 3 BEVRAGING VAN STADSVERHUIZERS –**

---

**RESULTATEN PER STAD –**

KATLEEN VAN DEN BROECK

## 13. STADSVERHUIZERS IN, UIT EN NAAR AALST

Om het profiel van stadsverhuizers te kennen, verwijzen we in eerste instantie naar de analyses op de kenmerken die beschikbaar zijn in de administratieve gegevens (deel 1). In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de webbevraging naar motieven van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers in Aalst. Voor de methodologie, de steekproeftrekking, de respons en de globale resultaten verwijzen we naar deel 2.

Het hoofdstuk over de verhuizers in, uit en naar Aalst wordt opgebouwd uit zes secties:

1. in sectie 1 bespreken we enkele kenmerken van de verhuizers op basis van de bevraging;
2. in sectie 2 worden de verhuismotieven besproken;
3. in sectie 3 tonen we de tevredenheid over de huidige en vorige woning, buurt en stad of gemeente;
4. in sectie 4 bekijken we de kenmerken van de huidige buurt vanuit het perspectief van de verhuizer;
5. in sectie 5 tonen we enkele veranderingen die mogelijks met een verhuis gepaard zijn gegaan, zoals eigendomssituatie, huishoudtype of woningtype en de kost van de woning;
6. tot slot, in sectie 6, vatten we de voornaamste bevindingen uit de bevraging van de verhuizers samen.

### 13.1 Beschrijving verhuizers

#### 13.1.1 Steekproef

De centrumstad Aalst werd voor deze bevraging bepaald door volgende postcodes: 9300, 9308, 9310, 9320.

Concreet zijn dan de drie types verhuizers in, uit en naar Aalst als volgt gedefinieerd:

1. interne verhuizers: verhuis binnen Aalst (van en naar één van de postcodes opgegeven als deel uitmakend van de centrumstad). De plaats van oorsprong en plaats van bestemming zijn dus Aalst (maar dit kan wel een andere postcode zijn binnen de lijst postcodes hierboven gedefinieerd voor de stad);
2. stadsverlaters: verhuizers vanuit Aalst (vanuit één van de hierboven vermelde postcodes) naar een andere gemeente (buiten de postcodes opgegeven voor Aalst). Gemeente van oorsprong = centrumstad en gemeente van bestemming = niet dezelfde centrumstad;
3. toekomers: verhuizers vanuit een andere gemeente (niet behorend tot de hierboven vermelde postcodes voor Aalst) naar Aalst (behorend tot een gemeente met één van de vermelde postcodes die de centrumstad definiëren). Gemeente van oorsprong = niet de bestemmingscentrumstad en gemeente van bestemming = centrumstad.

De responsgraad van de bevraging was laag (bij alle deelnemende steden) (Tabel 8) en het aantal respondenten per verhuizerstype laat enkel globale analyses op niveau van verhuizerstype toe. Verdere detailanalyses, bv. naar wijk of naar kenmerken van het huishouden, laat het aantal observaties niet toe.

**Tabel 36 Responsgraad Aalst, naar verhuizerstype**

| Stad/verhuizerstype | Aantal personen in bruto steekproef | Aantal respondenten | Responsgraad |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Interne verhuizers  | 1 410                               | 154                 | 11%          |
| Stadsverlaters      | 1 350                               | 152                 | 11%          |
| Toekomers           | 1 350                               | 156                 | 12%          |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister, bevraging stadsverhuizers, eigen berekening respons

### 13.1.2 Enkele kenmerken van de verhuizers

In dit hoofdstuk bekijken we enkele kenmerken die bevestigd werden en niet beschikbaar zijn in administratieve data. Aangezien de steekproef beperkt werd tot maximum één verhuizer per huishouden, beschouwen we hier enkel kenmerken die terug te leiden zijn tot het huishoudniveau zoals thuis gesproken taal, huishoudtype en de aanwezigheid van kinderen. We nemen ook op of de verhuizer een starter is of niet (deze komt niet noodzakelijk in een startend huishouden terecht aangezien die starter bij een niet-starter kan zijn gaan wonen).

#### 13.1.2.1 Thuis gesproken taal

Bij de vraag naar de thuis gesproken taal moet opgemerkt worden dat de vragenlijst enkel in het Nederlands beschikbaar was. Dit heeft vermoedelijk huishoudens uitgesloten die thuis enkel andere talen spreken.

Dit in gedachten houdend, zien we dat er in het gezin bij ongeveer zes op zeven verhuizers enkel Nederlands thuis gesproken wordt, zowel bij de interne verhuizers als bij de stadsverlaters. Bij de toekomers is het aandeel waar 'enkel Nederlands' thuis gesproken wordt het laagst (Tabel 9).

**Tabel 37 Verdeling volgens thuis gesproken taal, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype<br>** | Enkel Nederlands | Nederlands en<br>(een) andere<br>taal/talen | Enkel een andere<br>taal/andere talen | N (100%) |
|----------------------|------------------|---|---------------------------------------|----------|
| Interne verhuizers   | 84,3             | 9,2   | 6,5                                   | 153      |
| Stadsverlaters       | 86,8*            | 10,5  | 2,6                                   | 152      |
| Toekomers            | 72,4*            | 17,3  | 10,3                                  | 156      |

\* Percentage thuis gesproken taal significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 13.1.2.2 Huishoudtype en kinderen

De verdeling naar huishoudtypes is niet verschillend over de verhuizerstypes (Tabel 38). Er bevinden zich in elke groep ongeveer één op vijf alleenstaanden zonder thuiswonende kinderen, ongeveer één op vijftien alleenstaanden met kinderen, bijna twee op vijf zijn koppels zonder thuiswonende kinderen (welke dus het grootste aandeel vertegenwoordigen binnen elke groep) en bijna één op vier zijn koppels met thuiswonende kinderen. De 'andere' huishoudsituatie gaat deels over verhuizers die bij hun ouders wonen en deels over mensen die onder een andere vorm samenwonen en zichzelf als een huishouden beschouwen, zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijk wonen of mensen in een woonzorgcentrum.

**Tabel 38** Verdeling volgens huishoudtype, naar verhuizerstype, o.b.v. survey

| Verhuizerstype     | % alleenstaande zonder kinderen | % alleenstaande met kinderen | % koppel zonder kind | % koppel met kind | % ander type | N (100%) |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------|
| Interne verhuizers | 21,4                            | 7,1                          | 38,3                 | 24,7              | 8,4          | 154      |
| Stadsverlaters     | 20,5                            | 4,6                          | 37,1                 | 21,2              | 16,6         | 151      |
| Toekomers          | 19,9                            | 9,0                          | 35,9                 | 23,7              | 11,5         | 156      |

Percentage huishoudtypes niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers

Ook de aanwezigheid van kinderen jonger dan 18 en/of kinderen ouder dan 18 is niet significant verschillend over de verhuizerstypes (Tabel 11). We zien dat bij meer dan één op vier verhuizers kinderen onder 18 jaar thuis wonen. Maar zoals we hierboven al zagen, zijn er bij de meerderheid van de verhuizers geen thuiswonende kinderen.

**Tabel 39** Aanwezigheid kinderen in de huidige woning, naar verhuizerstype

| Verhuizerstype     | % met kinderen 0-18 jaar | % met kinderen > 18 jaar | % zonder kinderen | N   |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|-----|
| <b>Aalst</b>       |                          |                          |                   |     |
| Interne verhuizers | 29,1                     | 7,8                      | 65,3              | 141 |
| Stadsverlaters     | 24,1                     | 6,0                      | 70,7              | 134 |
| Toekomers          | 30,5                     | 9,2                      | 62,4              | 141 |

Percentage aanwezigheid kinderen niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.1.2.3 Starters

Of iemand al dan niet een starter is, is meestal niet beschikbaar in de administratieve data. Bij de groep verhuizers bevinden zich heel wat 'starters', zij die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. We vinden deze bij elk type verhuizer terug (Tabel 40). Ongeveer één op drie verhuizers (van elk type) is een starter.

**Tabel 40** Starters op woningmarkt, naar verhuizerstype

| Stad/verhuizerstype | % woont voor het eerst zelfstandig (alleen of met anderen) | N   |
|---------------------|--|-----|
| Interne verhuizers  | 30,5   | 154 |
| Stadsverlaters      | 31,6   | 152 |
| Toekomers           | 35,9   | 156 |

Percentage starter is niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 13.2 Verhuismotieven

In dit gedeelte komen de verhuismotieven aan bod: waarom verhuizen mensen, en dit voor de verhuizers binnen de stad, uit de stad en naar de stad. We bekijken dit voor de verhuizers, van elk verhuizerstype apart.

### 13.2.1 Belangrijkste verhuismotieven

Een eerste vraag over de verhuismotieven peilde naar wat de belangrijkste motieven voor de verhuis (in 2019 of 2020) waren, waarbij één tot maximum drie redenen konden worden opgegeven. We bekijken dit voor elk verhuizerstype apart om na te gaan of er een verschillend belang van de motieven wordt gevonden.

#### 13.2.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers

In Tabel 15 bundelen we de antwoorden van de verschillende verhuizerstypes en bekijken ook of er significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypes. We tonen met sterretjes aan indien er significante verschillen zijn gevonden.<sup>22</sup>

##### a) *Wijziging in de gezinssamenstelling*

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden zijn in het algemeen het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit is het geval bij meer dan één op drie verhuizers, en dit bij elk verhuizerstype. Het kan hier zowel gaan over gezinsverkleining als gezinsvergroting zoals: scheidingen, gaan samenwonen, sterftes, de kinderen die het huis uit zijn, alleen gaan wonen.

##### b) *Woning*

Motieven die te maken hebben met de woning worden ook vaak vermeld. Dit kan zowel de wens voor een kleinere woning zijn (bv. wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben of men wordt ouder en het wordt moeilijker om een grote woning te onderhouden) als de wens voor een grotere woning. Dit laatste is dan het geval als het gezin te groot is geworden voor de beschikbare ruimte, of er zijn te weinig slaapkamers. We zien dat dit motief bij elk verhuizerstype op de tweede plaats komt: het wordt door ongeveer één op vier vermeld.

De wens naar meer buitenruimte wordt ook in grote mate vernoemd door verhuizers (geen significant verschil tussen de verhuizerstypes).

Ook problemen met de woning worden vermeld. We vinden geen significant verschil tussen de verhuizerstypes wat dit aspect betreft, maar in het globale rapport met in totaal meer observaties, zien we dat dit wel een significant verschillend (en groter) effect heeft bij interne verhuizers.

Ook het zoeken naar een goedkopere woning wordt aangegeven als één van drie belangrijkste verhuismotieven en dit bij alle types verhuizers (3% bij interne verhuizers en stadsverlaters tot 8% bij toekomers).

##### c) *Woonomgeving*

De woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) wordt ook vaak bij de belangrijkste verhuismotieven vermeld: ongeveer één op zeven verhuizers vermeldt het. We zien het bij 5% van de interne verhuizers als belangrijkste motief terugkomen (Tabel 42 Tabel 16).

##### d) *Wens om eigenaar te worden*

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een sterk motief om te verhuizen en dit is het geval bij elk verhuizerstype in ongeveer gelijke mate (12-20% vermeldt het). De omgekeerde wens 'woning willen verkopen en huurder worden' komt minder voor maar toch bij enkele percenten verhuizers.

---

<sup>22</sup> Eén sterretje bij twee verhuizerstypes betekent dat er een significant verschil is tussen deze twee aangeduide types. Twee sterretjes bij één type betekent dat het resultaat voor dit type significant verschilt van beide andere types.



e) *Zorgvereisten*

Verder spelen soms ook de zorgvereisten van een gezinslid een rol in de verhuisbeslissing en dit bij 6-8% van de verhuizers. Dit geldt o.a. voor personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum dat vaak in dezelfde stad gelegen is. Maar ook bij stadsverlaters en toekomers wordt het vermeld. Het gaat niet alleen over de verhuis naar een WZC maar kan ook gedreven worden door geen trappen meer kunnen doen, of een aangepastere woning wensen, of een lift in de woning.

f) *Mobiliteits-en parkeerproblemen*

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn mobiliteits- en/of parkeerproblemen (bij interne verhuizers en stadsverlaters door 5-7%).

g) *Stad*

De wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, wordt opgegeven als verhuismotief door ongeveer één op zes toekomers en stadsverlaters. Het is dus een sterke wens die kan werken in twee richtingen: het zal toekomers die specifiek naar Aalst willen verhuizen aantrekken maar anderen die specifiek een andere bestemming wensen, zullen Aalst verlaten.

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, spelen ook een rol in de verhuisbeslissing. Die nabijheidsaspecten zijn natuurlijk belangrijker bij toekomers en stadsverlaters dan bij interne verhuizers waar de nabijheid ook een rol speelt maar waar een verhuis binnen dezelfde stad niet zoveel extra nabijheidsvoordelen zal opleveren. De afstand tot het werk of dichter bij familie en vrienden willen wonen speelt bij toekomers en stadsverlaters even sterk.

Door enkelen wordt het slechte beleid van een stad/gemeente aangegeven als verhuismotief. We zien een significant verschil in degenen die het slechte beleid van de stad of gemeente noemen als één van drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit wordt helemaal niet genoemd door interne verhuizers maar wel door enkele stadsverlaters en toekomers (2-4%). Sommigen hebben Aalst (mede) door een in hun ogen slecht beleid verlaten maar het slechte beleid elders kan ook toekomers naar Aalst drijven.

**Tabel 41** Belangrijkste verhuismotieven, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                       |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 3,2                | 2,6            | 7,7       |                       |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 20,1               | 18,4           | 15,4      |                       |
| Problemen met de woning   | 11,0               | 5,3            | 5,8       |                       |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 29,9               | 23,7           | 25,0      |                       |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 1,3                | 1,3            | 1,3       |                       |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                       |
| Wijziging gezinssituatie  | 34,4               | 35,5           | 39,7      |                       |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 1,3                | 4,6            | 2,6       |                       |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 20,1               | 15,1           | 12,2      |                       |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 8,4                | 5,9            | 5,8       |                       |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                       |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 16,2               | 17,8           | 12,8      |                       |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 5,2                | 7,2            | 3,2       |                       |
| Tekort aan kinderopvang, scholen...                             | 0,6                | 0              | 1,9       |                       |
| De burens   | 6,5                | 8,6            | 3,8       |                       |
| De belastingdruk  | 1,3                | 1,3            | 0         |                       |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 0                  | 2,0            | 0,6       |                       |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 0                  | 2,0            | 3,8       | *                     |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 2,6**              | 13,2           | 18,6      | **                    |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                       |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                      | 6,5**              | 18,4           | 18,6      | **                    |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 4,6**              | 13,8           | 18,0      | **                    |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Ander verhuismotief   | 16,7               | 17,8           | 18,0      |                       |
| N   | 154                | 152            | 156       |                       |

\*\* Percentage vermeldt motief significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vermeldt motief significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Kijken we nog even naar het belangrijkste verhuismotief van de verhuizers (Tabel 42), zien we dat de wijziging in de gezinssituatie vaak als belangrijkste verhuisreden wordt aangegeven bij elk verhuizerstype. Ook de wens om eigenaar te worden wordt door 8-16% als belangrijkste reden om te verhuizen opgegeven. Ook de wens voor een kleinere of grotere woning kan de zoektocht naar een nieuwe woning aansteken. Verder zien we de nabijheidsaspecten als belangrijkste reden (door meer dan 5% vernoemd) enkel bij stadsverlaters en toekomers voorkomen.

Tabel 42 Verhuismotieven vermeld als belangrijkste motief, naar verhuizerstype

| Verhuismotief vermeld als belangrijkste motief (door minstens 5% interne verhuizers) | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Woning</b>  |                    |                |           |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte   | 6,5                | 5,3            |           |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning  | 9,7                | 8,6            | 11,5      |
| <b>Huishouden</b>  |                    |                |           |
| Wijziging gezinssituatie   | 20,8               | 23,7           | 26,3      |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen  | 16,2               | 11,2           | 7,7       |
| <b>Omgeving</b>  |                    |                |           |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                                     | 5,2                |                |           |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen                      |                    | 5,3            | 6,4       |
| <b>Nabijheid</b>   |                    |                |           |
| Ik wilde dicht bij familie/vrienden wonen  |                    | 7,2            | 9,6       |
| Afstand of reistijd woon-werkverkeer   |                    | 5,9            | 6,4       |
| <b>Andere</b>  |                    |                |           |
| Ander verhuismotief  | 21,4               | 11,2           | 12,8      |
| N  | 154                | 152            | 156       |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.2.1.2 Andere redenen

#### a) *Interne verhuizers*

##### *Woning/directe burenen/persoonlijke redenen*

Indien andere redenen werden aangegeven als verhuismotief (dit gebeurt door één op zes interne verhuizers), waren dit vaak zeer persoonlijke redenen over zich niet thuis voelen in de buurt, of ervaren overlast van directe burenen of medebewoners of een situatie met de woning. Er komen ook redenen naar voor die met het type van de woning (bv. appartement wensen) of de eigendomssituatie te maken hebben (bv. naar een sociale woning kunnen verhuizen).

##### *Ruimer niveau buurt of plaats*

Ook de wens om niet meer in een stad te willen wonen, wordt aangehaald. Soms kunnen er ook minder positieve redenen, buurtredenen of persoonlijke redenen, naar voor komen zoals criminaliteit in de buurt.

Citaten van interne verhuizers in Aalst rond buurt of stad:

*Voelde mij niet thuis waar we woonden*

*In het centrum met terras. Minder werk, rustige oudere dag.*

*Wou van de stad naar iets landelijkere omgeving*

*Afstand tot school kinderen*

*Dichtbij scholen en openbaar vervoer*

*Sociale woning op de hoek van de straat. Enorm veel problemen met de buitenlandse kansenparels.*

*Drugs dealen nacht lawaai*

*Bedreigingen*

b) *Stadsverlaters*

Bij de stadsverlaters geeft bijna één op vijf andere redenen op.

*Woning/directe burenen/persoonlijke redenen*

Dit zijn ook vaak persoonlijke redenen, zoals we hieronder zien (bv. de kans om de woning van grootouders te kopen, erfenis). Redenen die op het niveau van de woning liggen: staat of grootte van de woning of de huur die wordt stopgezet of de betaalbaarheid. Ook het type woning kan een rol spelen, bv. voorkeur voor woning zonder trappen.

*Ruimer niveau buurt of plaats*

Ook verhuis omwille van een betere locatie ten opzichte van school, werk (van de partner) of men wenst specifiek bepaalde kenmerken zoals nabijheid van de zee worden vermeld.

Citaten van stadsverlaters uit Aalst rond buurt of stad:

*Drugs, immigratie en criminaliteit*

*We wonen in een caravan en van stad Aalst moesten we verhuizen.*

*Voor mijn werk als uitbater van een feestzaal, ik kan daarboven wonen.*

*We waren op zoek naar een woning met ruimte voor een zelfstandig bijberoep. In Aalst heel veel plaats voor magazijnen, maar daar mocht nooit een activiteit in uitgevoerd worden. Ook bouwen + werkplaats was uitgesloten.*

*Dichter bij de educatie. Scheiding ouders.*

*Geen woning gevonden in Aalst die voldeed aan onze verwachtingen en toch binnen budget was.*

*Stille omgeving. We woonden in een smalle straat waar de bus langskwam.*

*Veel lawaai ervan van vervoer dus.*

*Zijn gepensioneerd en wilden naar zee verhuizen voor de gezonde lucht.*

*Zee.*

c) *Toekomers*

Bijna één op vijf toekomers geeft andere redenen aan bij de drie belangrijkste verhuisredenen.

*Woning/directe burenen/persoonlijke redenen*

Ook hier vinden we persoonlijke redenen of redenen die met het soort woning dat men zoekt te maken hebben (huis in plaats van appartement, woning met veel ruimte voor auto's, naar een appartement, erfenis, terug naar geboortestad, in het midden gaan wonen tussen familie van de partners, ...).

*Ruimer niveau buurt of plaats*

Ook buurtkenmerken kwamen aan bod. We zien ook enkele quotes die suggereren dat ook senioren graag naar de stad (terug) willen nadat de kinderen uit huis zijn en/of om dichterbij alles te wonen of in een appartement te wonen. Andere redenen hebben te maken met de goede bereikbaarheid.

Citaten van toekomers in Aalst:

*Dichter bij een groene omgeving*

*Naar een appartement in een stad met veel wandelmogelijkheden*

*We hadden dit appartement al in 2010 gekocht, onze dochter verliet dit appartement en we wilden het niet verder verhuren, doch in meer stedelijke omgeving wonen om de nabijheid van dienstverlening van een stad te kunnen gebruiken i.f.v. onze veroudering van leeftijd*

*Winkel en woning bij elkaar*

*We moesten uit het huis van het OCMW, en in Aalst vonden we voor onze wensen de beste woning*

*Sociaal leven van mijn zoon met wie ik samenwoon speelt zich af in Aalst en dat is ook dicht bij treinstation*

*Meer comfort in de stad (bereikbaarheid winkels en kinderen) Minder onderhoud (LEEFTIJD +80J)*

### 13.2.2 Verhuismotieven en de buurt

Er werd ook nog eens expliciet gevraagd of er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. Meer dan de helft van alle verhuizers gaf aan dat dit het geval was (**Tabel 43**). Hieronder bekijken we verder in detail welke buurtmotieven een rol speelden, voor welk type verhuizer.

#### 13.2.2.1 Verhuizers en de buurt

Buurtmotieven spelen bij alle verhuizers een grote rol. We vinden geen significant verschil tussen de verschillende verhuizerstypes maar dit kan ook door een te laag aantal observaties zijn. In de algemene resultaten over de steden heen vinden we wel dat er een significant verschil is tussen stadsverlaters en interne verhuizers. Ook over de verschillende specifiek aangehaalde buurtmotieven zien we geen verschil naar verhuizerstype, behalve bij het aspect 'te drukke straat'. Daar vinden we wel dat dit een belangrijker motief was bij de stadsverlaters (17%) dan bij de toekomers (5%). Het is echter niet iets dat een verschillend belang heeft bij interne verhuizers, die in de stad blijven, en stadsverlaters, die niet in de stad blijven.

Een te drukke straat is wel het buurtmotief bij uitstek dat samen met nog enkele verkeers- en lawaaigerelateerde buurtmotieven naar voor komt. Deze andere buurtmotieven zijn, zowel bij stadsverlaters als interne verhuizers door meer dan één op tien verhuizers vermeldt: onvoldoende parkeermogelijkheden voor bewoners en bezoekers en hinder van verkeerslawaaai.

Tabel 43 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing, naar verhuizerstype

| %   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 52,0               | 58,6           | 59,0      |                       |
| N   | 154                | 152            | 156       |                       |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                    |                |           |                       |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 3,3                | 5,9            | 2,6       |                       |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 1,3                | 0,7            | 0         |                       |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 3,9                | 0,7            | 1,9       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners                           | 11,0               | 16,5           | 7,1       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers                          | 11,7               | 12,5           | 3,9       |                       |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 3,2                | 2,6            | 6,4       |                       |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 1,3                | 0,7            | 3,2       |                       |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                    |                |           |                       |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 7,8                | 5,3            | 13,5      |                       |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 3,9                | 0,7            | 4,5       |                       |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 1,9                | 2,0            | 3,8       |                       |
| <b>Hinder</b>   |                    |                |           |                       |
| Hinder van verkeerslawaaï   | 9,1                | 10,5           | 5,8       |                       |
| Te drukke straat  | 11,0               | 16,5*          | 5,1*      | **                    |
| Hinder van ander lawaaï (ander lawaaï dan van het verkeer)                    | 10,4               | 3,3            | 10,3      |                       |
| Geurhinder  | 1,3                | 2,6            | 2,6       |                       |
| Lichthinder   | 1,9                | 0,7            | 3,8       |                       |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 0,6                | 0,7            | 3,2       |                       |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Teveel migranten in de buurt  | 4,5                | 7,2            | 4,5       |                       |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 9,7                | 6,6            | 3,8       |                       |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 1,3                | 3,3            | 3,2       |                       |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt...)             | 3,2                | 5,3            | 7,7       |                       |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 4,5                | 3,9            | 3,2       |                       |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 3,9                | 5,3            | 3,8       |                       |
| Andere buurtredenen   | 13,0               | 19,1           | 21,8      |                       |
| N   | 154                | 152            | 156       |                       |

\*\* Percentage vermeldt motief significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

\* Percentage vermeldt motief significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.2.2.2 Andere buurtredenen

13% van de interne verhuizers, 19% van de stadsverlaters en 22% van de toekomers geeft nog andere buurtredenen aan. We overlopen hieronder welke dat zoal zijn per verhuizerstype. We vertrekken van de redenen die op globaal niveau over de steden heen werden gegeven, en vernauwen dit tot wat er uit de specifieke antwoorden voor Aalst kan gevonden worden.

#### a) *Interne verhuizers*

Bij interne verhuizers vinden we zaken die met de directe burens hebben te maken zoals lawaai of ruzie. Maar redenen rond de ruimere buurt worden ook vermeld: niet direct in het centrum wensen te wonen waar het te druk is, de hoge prijzen in een (andere dan huidige) buurt, ...

Citaten andere buurtredenen interne verhuizers in Aalst:

*Burenruzie*

*Slechte bewoners*

*We wilden gewoon weg uit het centrum van de stad. Wegens te druk*

*Geen perceel beschikbaar om te bouwen naar ons budget*

*Niet genoeg inkomen om ergens anders te verhuizen met meer groen, minder druk, weg uit de stad, ...*

*Nachtlawaai burens*

#### b) *Stadsverlaters*

Bij stadsverlaters vinden we meer negatieve buurtredenen: men wenst niet meer in een bepaalde buurt te wonen bv. omdat ze een slecht imago heeft of de buurt wordt als racistisch ervaren, de staat van de voetpaden (bv. ontoegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers), betaalbaarheid. Verder drijft de drukte van de stad ook mensen weg die rust zoeken (wens om in een rustige gemeente te gaan wonen).

Citaten van stadsverlaters uit Aalst:

*Aalst heeft een marginaal imago*

*Moeilijke bereikbaarheid van familie in Overijse (Ring!!!)*

*Geen parkeerplek in de toekomst voor de vrachtwagen. Door komst jeugdbeweging in de straat*

*Ik had graag in een zeer rustig gemeente willen wonen*

*Ik wou niet meer in Aalst wonen*

*Slechte voetpaden en ontoegankelijk voor rolstoelgebruikers*

*Geen weiland beschikbaar*

*De Vlaamse rand is prachtig om te wonen maar voor jonge mensen onbetaalbaar*

*Racistische en fascistische buurt*

*Woon werkaafstand en we willen dicht bij onze familie wonen*

#### c) *Toekomers*

Bij de toekomers in Aalst vinden we dat vooral de nabijheid van het sociaal netwerk wordt vermeld (kinderen) en de afstand tot het werk. Verder zien we ook dat hinder in de vorige buurt (in een andere gemeente) als een push-factor kan werken, of de prijzen, of het type woning waar men naar op zoek is.

Citaten van toekomers in Aalst:

*Te groot, echtgenoot oud (83) ikzelf Fybromyalgie, onmogelijk om verder te onderhouden*

*De afstand van mijn werk in Brussel*

*Geen aangename burens*

*Ben verhuisd door overlijden van partner om dichterbij de kinderen te wonen*

*Overlijden van mijn echtgenote, voor de herinneringen*

*Prijs*

*Binnen een straal van 500m komen er tussen dit en 2021 een 100-tal nieuwbouwapartementen = overbevolking!!*

*Ben nu ook dichterbij mijn kinderen*

*Steeds geruzie van de burens en huisvredebreuk door een van de burens heeft de doorslag van verhuis gegeven*

*Problemen met de gezondheid. Daarom uitkijken naar appartement*

### 13.2.3 Rol lokaal beleid

Om nog beter zicht te krijgen op hoe verhuizers de rol van de stad of gemeente zien bij hun beslissing om de vorige woonplaats te verlaten, werd gevraagd of de verhuizers daar een mogelijkheid zagen voor wat de stad of gemeente had kunnen doen, zodat de plaats niet verlaten werd (Tabel 21).

We nemen enkel de interne verhuizers en stadsverlaters op, aangezien niet geweten is waar de toekomers vandaan komen. De informatie van de interne van de interne verhuizers geeft ook informatie over mogelijke problemen binnen de stad maar die dan eerder lokaal zijn, aangezien deze personen/huishoudens wel in dezelfde stad zijn blijven wonen.

**Tabel 44** Percentage stad iets kunnen doen waardoor ik in mijn vorige woonplaats zou zijn blijven wonen

|                                       | Interne verhuizers |     | Stadsverlaters |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----|----------------|-----|
|                                       | %                  | N   | %              | N   |
| % vindt dat stad iets had kunnen doen | 2,6*               | 154 | 11,2*          | 152 |

\* Percentage vindt dat stad iets had kunnen doen significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Het zijn vooral de stadsverlaters die vinden dat de stad iets had kunnen doen (11%). In Aalst vindt meer dan één op tien stadsverlaters dat de stad iets had kunnen doen waardoor men in de stad gebleven zou zijn. De verhuizers konden ook aangeven wat zij vonden dat de stad had kunnen.

We zien dat de suggesties gaan over groen, het aanpakken of verbeteren de (verkeers)drukke of (verkeers)lawaaï of overlast, veiligheid, criminaliteit, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid (huurtoelage). Ook het parkeren is een punt van zowel de stadsverlaters als de interne verhuizers. Interne verhuizers vermelden ook dat de aanwezigheid van industrie in het centrum niet (meer) zou mogen toegelaten worden.



Citaten van stadsverlaters over de rol van het lokaal beleid in Aalst:

*De groene omgeving gelaten zoals ze was. Geen verkaveling toegestaan. Betonstop!*

*Strenger optreden tegen overlast, spreiding van migranten.*

*Marginaal milieu strenger aanpakken.*

*Heb meerdere keren gevraagd om mijn straat wat properder te maken*

*Erembodegem stationsbuurt verloedert: omliggende gemeenten met station is betalend parkeren, in Erembodegem is het vrij parkeren bijgevolg is de zwalmkouter één blikendoos geworden. Bovendien werd de oude Gates site onderverhuurd aan transporteurs met een ganse dag heen en weer verkeer van zware vrachtwagens. Plus de dreiging van de komst van de psychiatrische instelling. En op de achtergrond het continue verkeer over de E40 brug. Het gemeentebestuur heeft duidelijk Erembodegem dorp aan zijn lot over gelaten en dan de toenemende toestroom van inwoners uit het Brusselse....De rand van Brussel breidt zich uit naar de as Ninove - Denderleeuw - Liedekerke - Aalst.*

*De plaats waar we woonden met de caravan goedkeuren.*

*Parkeerplek vrachtwagens behouden. Jeugdbeweging andere locatie aanbieden*

*Volgens mij had de stad Aalst een zekere supervisie kunnen houden op het beleid of liever wanbeleid van zorgmaker CM.*

*Zelfs de economische dienst van de stad heeft geholpen in de zoektocht naar een nieuw huis, doch moeten toegeven dat er geen ruimte is in de stad voor een kleine ondernemer die ook bij de werkplaats wil wonen*

*Stad heeft niets willen ondernemen tegen de geurhinder, veroorzaakt door het naastliggende restaurant. Zelfs geen bemiddeling*

*Huurtoelage*

*Beter migratiebeleid en zelf ook solidariteit uitdragen in acties en persberichten.*

*Veel te weinig controle op sluikestorten en politie grijpt niet in bij geluidsoverlast.*

*Toegelaten straten voor de bewonerskaart waren beperkt tot de onveilige straten.*

Citaten van interne verhuizers over de rol van het lokaal beleid in Aalst:

*Meer inspelen op burenruzie: via schepen, politie en vrederecht wel iets beter, sneller optreden*

*Huisbazen meer controleren op hun woning en de mensen een beter gevoel geven en leren luisteren als ze met een klacht komen bij de huurdersbond of eender welk instantie. Nu zijn er veel mensen die deze stap niet durven zetten, omdat ze 1 niet durven, 2 niet geloofd worden zonder er gecontroleerd worden. Ik heb ook veel te laat gehandeld voor die woning te laten controleren, toen hadden we al een andere huurwoning*

*Ze zou kunnen aandringen op verhuis van de fabriek uit het stadscentrum van Aalst. Dergelijke grote fabriek in het stadscentrum was acceptabel in de tijd van Daens, maar nu al lang niet meer.*

*Meer parkeerplaatsen*

#### 13.2.4 Kiezen voor een bestemming

De verhuismotieven kunnen een mix zijn van redenen om een bepaalde plaats of woning te verlaten en redenen om naar een bepaalde plaats of woning te willen verhuizen (de eerste zijn verhuismotieven en de tweede vestigingsmotieven). De laatste zijn 'pull-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van bestemming.

Voor een stad of gemeente is het beleidsinteressant om een zicht te hebben op deze push- en pullfactoren. Eerder kwamen vooral de push-factoren aan bod. Met de vraag naar de redenen waarom voor een specifieke bestemming werd gekozen, peilen we naar wat juist verhuizers naar een bepaalde bestemming heeft getrokken.

Wie als verhuismotief had aangegeven 'Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen', werd verder bevraagd over waarom precies men naar deze stad/gemeente wenste te verhuizen (Tabel 22).

Er is geen significant verschil tussen stadsverlaters en toekomers in het belang van dit motief.

Per verhuizerstype gaat het over zeer lage aantallen (met grote betrouwbaarheidsintervallen) en we vinden dan ook geen significante verschillen tussen toekomers en stadsverlaters. Als redenen om voor een bestemming te kiezen wordt door de helft van de verhuizers, zowel stadsverlaters als toekomers die voor een specifieke bestemming kozen, het aantrekkelijke imago van de stad vermeldt. Ook de aanwezigheid van het sociale netwerk is een pull-factor, alsook de aanwezigheid van werk. De betaalbaarheid van woningen lijkt toch ook een zekere rol te spelen.

**Tabel 45 Redenen om voor een specifieke bestemming te kiezen, naar verhuizerstype**

| %  | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|----------------|-----------|
| <b>% verhuizers kozen voor specifieke bestemming</b>   | 13,2           | 18,6      |
| N  | 152            | 156       |
| <b>% geeft als reden (meerdere mogelijk):</b>          |                |           |
| Mijn werk is hier (dichtbij)                           | 40,0           | 24,1      |
| Mijn familie/vrienden wonen hier (dichtbij)            | 60,0           | 41,4      |
| De woningen zijn hier betaalbaar                       | 5,0            | 17,2      |
| Omdat deze stad/gemeente een aantrekkelijk imago heeft | 50,0           | 58,6      |
| Andere reden   | 35,0           | 31,0      |
| N  | 20             | 29        |

Percentage vermeldt specifieke bestemming niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Hieronder bekijken we welke andere redenen worden aangehaald door de stadsverlaters en de toekomers om voor een bepaalde stad of gemeente te kiezen.

#### 13.2.4.1 Stadsverlaters en de keuze voor de bestemming

Bij de stadsverlaters is het ook interessant te zien wat een pull-factor kan zijn van de nieuwe locatie, iets wat vermoedelijk niet aanwezig was in de stad van oorsprong. Dit blijkt vaak het sociale netwerk te zijn, iets waar je beleidsmatig misschien minder mee kan doen als stad.

Indien andere redenen werden aangegeven bleek dit toch ook vooral met het netwerk te maken te hebben (andere ouder dichterbij, grootouders of kleinkinderen dichterbij, geboortedorp) of met een rustigere of net minder rustige plaats. Mensen die op pensioen zijn gegaan, vermelden ook de verhuis naar zee. Een enkeling vermeldt ook de betaalbaarheid van de woningen.

Citaten van stadsverlaters waarom ze specifiek voor een andere stad gekozen hebben:

*School en papa 1ste zoon dichtbij*

*Naschoolse opvang voor kind, oma en opa dichtbij.*

*Geboortedorp*

*Met pensioen, verhuis naar appartement aan zee*

*Toen ik jonger was kon ik in deze gemeente geen huis kopen (veel te duur), na 20 jaar in en rond Aalst gewoond te hebben ben ik teruggekeerd en heb ik wel de middelen.*

*Stadsleven*

*Rustige buurt*

#### 13.2.4.2 Toekomers en de keuze voor Aalst

Indien andere redenen werden aangegeven om specifiek naar deze stad te willen verhuizen hadden deze vaak te maken met de nabijheid van het sociale netwerk en openbaar vervoer, winkels en andere voorzieningen, gezondheid, school, werkopportunities, hobby's. De ligging ten aanzien van het sociale netwerk, maar ook ten aanzien van andere steden of natuur wordt vermeld. Voor de minder grote steden, kan het niet al te groot zijn, ook een pull-factor zijn.

Citaten van toekomers waarom ze specifiek Aalst gekozen hebben:

*Ik ben afhankelijk van mijn kinderen. Doordat ik geen rijbewijs heb, moet ik hen steeds vragen om me ergens naar toe te brengen. Stad Aalst was ideaal voor me, mijn woning bevindt zich op wandelafstand van het station en centrum. Dicht bij mijn huis heb ik een bakker, een bank, een apotheker en de huisarts.*

*Ik kan me snel verplaatsen. Voor mijn kinderen die nog thuis wonen, is hun werk/school ook dichtbij.*

*Aalst ligt mooi tussen Gent en Brussel, waar veel te beleven valt.*

*Makkelijk duurzaam woon-werkverkeer*

*In een (kleine) stad wonen versus een gemeente*

*Ik heb slechts twee kilometer naar het bos, mijn beste omgeving.*

*Er zijn vele weg naar gezondheid.*

*Het is stil, warm en zegenend.*

*Ik ben dicht bij Brussel.*

*Ik ben bijna overal dicht waar ik wil bewegen.*

*Er zijn geen moslims in de buurt.*

*De oudste 2 kinderen gaan in Aalst naar humaniora, de jongste vanaf volgend schooljaar ook.*

*Geboortestad*

*Openbaar vervoer, de stad leeft*

*Hobby's*

## 13.3 Tevredenheid voor en na de verhuis

Zoals eerder bleek, is een verhuis zeer vaak gedreven door een wijziging in de gezinssituatie: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, kinderen krijgen of omgekeerd: scheiden, kinderen die het huis verlaten, een sterfgeval. Dit houdt dan weer in dat men bepaalde nieuwe voorkeuren voor de gezochte woning heeft: men zoekt een grotere of kleinere woning, of een woning met meer buitenruimte. Het resultaat van de zoektocht leidt tot een bepaalde tevredenheid over de nieuwe woning.

In dit hoofdstuk bekijken we eerst in welke mate verhuizers tevreden zijn met hun huidige woning en hoe tevreden ze waren met de vorige woning (9.1). Ten tweede bekijken we ook de tevredenheid over de buurt (9.2). Zoals we ook eerder zagen, zijn niet alleen de kenmerken van de woning belangrijk als motief om te verhuizen, maar spelen buurtmotieven ook een belangrijke rol. En tot slot werd ook de tevredenheid over de stad of gemeente bevraagd (9.3).

### 13.3.1 Tevredenheid woning

We vergelijken de tevredenheid van de huidige woning met de tevredenheid over de vorige woning en doen dit apart voor de verschillende verhuizerstypes.

#### 13.3.1.1 Tevredenheid woning

Er zijn twee dimensies van vergelijking in Tabel 23: enerzijds wordt getoond hoe de tevredenheid over de woning zich verhoudt tussen de verhuizerstypes en anderzijds hoe de tevredenheid over de huidige en vorige woning te vergelijken zijn.

Ten eerste zien we dat er algemeen bij alle verhuizers een grotere tevredenheid over de huidige woning bestaat dan over de vorige woning.

Noch het percentage dat tevreden is met de huidige woning noch het percentage dat tevreden is met de vorige woning verschilt tussen de verschillende verhuizerstypes. De ontevredenheid was bij ieder verhuizerstype ongeveer hetzelfde maar ook de tevredenheid na de verhuis, of dit nu in de stad of elders is.

**Tabel 46** Mate van tevredenheid over huidige en vorige woning, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over woning     | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-------------|
| <b>Huidige woning</b>          |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 2,0                | 1,3            | 5,1         |
| Eerder ontevreden              | 1,3                | 2,6            | 1,3         |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 6,5                | 5,9            | 6,4         |
| Eerder tevreden                | 37,0               | 34,9           | 39,7        |
| Zeer tevreden                  | 53,3               | 55,3           | 47,4        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | <b>90,3</b>        | <b>90,1</b>    | <b>87,2</b> |
| N                              | 154                | 152            | 156         |
| <b>Vorige woning</b>           |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 4,6                | 5,9            | 5,1         |
| Eerder ontevreden              | 10,4               | 13,8           | 12,8        |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 18,8               | 15,8           | 18,0        |
| Eerder tevreden                | 40,9               | 38,8           | 30,1        |
| Zeer tevreden                  | 25,3               | 25,7           | 34,0        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 66,2               | 64,5           | 64,1        |
| N                              | 154                | 152            | 156         |

Verdelingen over tevredenheid en percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vetgedrukt: percentage significant verschillend tussen tevredenheid vorig en huidig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.3.2 Tevredenheid buurt

Vervolgens zoomen we uit naar de buurt en bekijken de tevredenheid over de huidige en vorige buurt (**Tabel 47**).

De tevredenheid over de buurt is enkel bij stadsverlaters significant toegenomen. Globaal gezien vinden we wel dat dit bij elk verhuizerstype het geval was. We zien ook bij de verhuizers in, uit en naar Aalst dat de cijfers dit doen vermoeden maar de betrouwbaarheidsintervallen zijn toch redelijk groot waardoor dit niet met voldoende zekerheid kan gesteld worden. Enkel bij de stadsverlaters is er dus een significant verschil en zijn de verhuizers meer tevreden over hun huidige buurt (niet in Aalst) dan met hun vorige buurt (in Aalst).

In het globale rapport vinden we ook significante verschillen tussen de verhuizers zowel betreffende de tevredenheid over de vorige buurt als over de huidige buurt. De stadsverlaters waren minder tevreden dan interne verhuizers en toekomers over hun vorige buurt en zijn meer tevreden over hun huidige buurt. Dit vinden we niet voor Aalst. Hier is geen significant verschil tussen de tevredenheden naar buurt, zowel wat betreft de vorige als de huidige, tussen de verschillende verhuizerstypes.

**Tabel 47** Mate van tevredenheid over huidige en vorige buurt, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over buurt      | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige buurt</b>           |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 3,9                | 2,6            | 3,2       |
| Eerder ontevreden              | 3,9                | 7,2            | 6,4       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 14,3               | 8,6            | 16,0      |
| Eerder tevreden                | 38,3               | 35,5           | 41,7      |
| Zeer tevreden                  | 39,6               | 46,1           | 32,7      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 77,9               | <b>81,6</b>    | 74,4      |
| N                              | 154                | 152            | 156       |
| <b>Vorige buurt</b>            |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 3,9                | 5,9            | 5,8       |
| Eerder ontevreden              | 10,4               | 11,8           | 13,5      |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 20,8               | 14,5           | 19,2      |
| Eerder tevreden                | 35,7               | 34,9           | 31,4      |
| Zeer tevreden                  | 29,2               | 32,9           | 30,1      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 65,0               | 67,8           | 61,5      |
| N                              | 154                | 152            | 156       |

Verdelingen over tevredenheid en percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vetgedrukt: percentage significant verschillend tussen tevredenheid vorig en huidig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.3.3 Tevredenheid stad/gemeente

Tot slot werd ook de tevredenheid over de vorige en huidige gemeente bevroegd, ook voor de interne verhuizers. Ook al blijven zij binnen dezelfde stad, ze hebben misschien hun tevredenheid over diezelfde stad voor en na de verhuis beoordeeld. Misschien is er iets veranderd in het beleid of in de buurt dat aan de gemeente wordt toegeschreven.

Enkel bij de stadsverlaters vonden we een significant hogere tevredenheid over de huidige stad of gemeente in vergelijking met de vorige stad.

We vinden geen significante verschillen tussen de verhuizersgroepen in tevredenheid noch over de vorige stad/gemeente noch over de huidige stad/gemeente.

**Tabel 48 Mate van tevredenheid over huidige en vorige stad/gemeente, naar verhuizerstype**

| % tevredenheid over stad/gemeente | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige stad/gemeente</b>      |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 5,2                | 4,6            | 3,9       |
| Eerder ontevreden                 | 3,9                | 5,9            | 5,8       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 13,6               | 9,2            | 14,7      |
| Eerder tevreden                   | 46,1               | 37,5           | 44,9      |
| Zeer tevreden                     | 31,2               | 42,8           | 30,8      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 77,3               | <b>80,3</b>    | 75,6      |
| N                                 | 154                | 152            | 156       |
| <b>Vorige stad/gemeente</b>       |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 6,5                | 4,6            | 5,1       |
| Eerder ontevreden                 | 3,9                | 13,2           | 9,0       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 20,1               | 17,1           | 18,0      |
| Eerder tevreden                   | 42,9               | 36,8           | 42,3      |
| Zeer tevreden                     | 26,6               | 28,3           | 25,6      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 69,5               | 65,1           | 68,0      |
| N                                 | 154                | 152            | 156       |

Verdelingen over tevredenheid en percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vetgedrukt: percentage significant verschillend tussen tevredenheid vorig en huidig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 13.4 De huidige buurt

We gaan nog even dieper in op een aantal aspecten van de buurt in de huidige woonplaats. We doen dit enkel voor interne verhuizers en toekomers in Aalst. Deze zijn namelijk vergelijkbaar aangezien ze in dezelfde stad wonen terwijl stadsverlaters zowel in zeer landelijke als zeer stedelijke gebieden kunnen wonen. Het zal dan eerder een soort gemiddeld antwoord geven over alle soort buurten heen zonder te weten wat de juiste situatie is. De cijfers voor de stadsverlaters zijn moeilijker interpreteerbaar aangezien de stadsverlaters naar plaatsen kunnen trekken die een even of zelfs meer stedelijk karakter kunnen hebben als de vorige stad maar evengoed een meer landelijk karakter kunnen hebben. Omdat hun omgeving ongekend is, kunnen ze moeilijk vergeleken worden met de interne verhuizers en toekomers.

### 13.4.1 Mening verhuizers over de huidige buurt

Over een aantal uitspraken werd de mening van de verhuizer gevraagd. Het gaat over de aanwezigheid van groen in de buurt, parkeermogelijkheden voor bewoners en fietspaden (de staat en de hoeveelheid) in de huidige buurt. We zagen eerder dat o.a. parkeermogelijkheden of verkeersveiligheid in grote of kleine mate (mee) aanleiding kunnen geven tot een verhuis. In Tabel 49 wordt voorgesteld wat de interne verhuizers en toekomers in Aalst vinden over deze aspecten in hun nieuwe buurt.

Een groot deel is het eens met de stelling dat er voldoende groen is in de buurt (Tabel 49). Drie op vier van de interne verhuizers en vier op vijf toekomers zijn het er (eerder of helemaal) mee eens dat er voldoende groen in de buurt is.

Bij de andere stellingen zijn de verhuizers, zowel de interne als de toekomers, het minder eens. De meningen van interne verhuizers en toekomers komen goed overeen wat voldoende parkeerplaatsen betreft. Iets meer dan de helft van zowel de interne verhuizers als de toekomers is het ermee eens maar een groot deel verhuizers vindt dus toch dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn in de buurt.

Er zijn ook twee punten waar er verschil is in de meningen tussen de verhuizerstypes, namelijk over de fietspaden. Interne verhuizers zijn het er veel minder mee eens dan toekomers dat de fietspaden in de buurt goed onderhouden zijn en dat er voldoende zijn.

**Tabel 49** Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>           | Interne verhuizers | Toekomers | Significant verschil? |
|--|--------------------|-----------|-----------------------|
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras, ...) | 74,1               | 80,8      |                       |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt  | 53,5               | 59,6      |                       |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden              | 41,5*              | 63,0*     | **                    |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt                     | 44,8*              | 63,5*     | **                    |
| N  | 130-147            | 145-151   |                       |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

\* Percentage eens met uitspraak significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.4.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt

We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'

Tussen interne verhuizers en toekomers zien we geen significante verschillen (Tabel 50). Beide groepen zijn het minder eens met de stellingen dat er voldoende speelvoorzieningen in de buurt zijn voor kinderen tot 12 jaar, dat er voldoende geschikte plekken in de buurt zijn waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen en dat er voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren zijn. Ongeveer één op drie is het daar niet mee eens, zowel bij interne verhuizers als bij toekomers. Bij toekomers vinden we ook één op drie die het er niet mee eens is dat er voldoende kinderopvang voor de jongste kinderen (0-3 jaar) aanwezig is.



**Tabel 50 Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers | Toekomers |
|---|--------------------|-----------|
| Er zijn voldoende winkels in mijn buurt (bakker, slager, ...)   | 83,2               | 79,6      |
| Er is voldoende kinderopvang (0-3 jaar) in mijn buurt   | 78,6               | 64,6      |
| Er is voldoende aanbod kleuter- en lager onderwijs in mijn buurt  | 91,7               | 87,0      |
| Er zijn voldoende speelvoorzieningen in mijn buurt voor kinderen tot 12 jaar                              | 65,0               | 68,0      |
| Er zijn voldoende geschikte plekken in mijn buurt waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen | 67,2               | 66,1      |
| Er zijn voldoende zorgvoorzieningen voor senioren   | 78,8               | 79,3      |
| Er zijn voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren  | 66,7               | 69,5      |
| Er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt  | 80,0               | 81,5      |
| Vanuit mijn buurt is het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken                            | 74,3               | 84,2      |
| N   | 70-149             | 65-152    |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Verdelingen over tevredenheid en percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.4.3 Veiligheid in de buurt

Er werden twee uitspraken over veiligheid getoond aan de verhuizers, waarover zij hun mening konden geven gaande van het helemaal oneens zijn tot helemaal eens zijn. De vraagstelling was de volgende: 'In hoeverre ben je het eens met onderstaande uitspraken over de veiligheid in je *huidige* buurt?'

Van de interne verhuizers is gemiddeld 51% het er eerder of helemaal eens mee dat het veilig is om in de buurt te fietsen (**Tabel 51**). Ook van de toekomers vindt twee op drie dat het veilig is om te fietsen in de buurt. Er zijn dus ongeveer één op drie tot zelfs de helft van de verhuizers naar of in Aalst die het niet veilig vindt om te fietsen in de buurt.

Het algemene veiligheidsgevoel daarentegen lijkt zowel bij interne verhuizers als bij toekomers groter te zijn dan het fietsveiligheidsgevoel.

**Tabel 51 Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup> | Interne verhuizers | Toekomers |
|--|--------------------|-----------|
| In mijn buurt is het veilig om te fietsen            | 51,0               | 61,4      |
| Ik voel me veilig in mijn buurt                      | 84,2               | 86,9      |
| N  | 147-152            | 145-153   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Verdelingen over tevredenheid en percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 13.5 Veranderingen en de verhuis

Met een verhuis gaan naast de veranderingen van woning of omgeving vaak nog andere veranderingen gepaard. Het huishouden wordt groter of kleiner, de eigendomssituatie verandert, ... We bekijken hieronder enkele van die veranderingen en bekijken of er verschillen zijn tussen de verhuizerstypes of de verschillende steden.

Eerst bekijken we hoeveel jaar gemiddeld men in de vorige situatie heeft gewoond, en dit per verhuizerstype (Tabel 52). Gemiddeld woonden de verhuizers van, naar en in Aalst ongeveer 12-14 jaar in hun vorige woning (geen significant verschil tussen de verhuizerstypes).

**Tabel 52 Aantal jaar in de vorige woning, naar verhuizerstype**

| Aantal jaar in de vorige woning | Gemiddeld | Ondergrens<br>95% BI | Bovengrens<br>95% BI | N   |
|---------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-----|
| Interne verhuizers              | 12        | 10                   | 14                   | 154 |
| Stadsverlaters                  | 14        | 12                   | 16                   | 152 |
| Toekomers                       | 12        | 10                   | 15                   | 156 |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.5.1 Eigendomssituatie

Een wens tot verandering van eigendomssituatie geeft vaak aanleiding tot een verhuis (zie eerder motieven 8.1). Maar zelfs al is een verandering in eigendomssituatie niet de aanleiding om te verhuizen, het kan wel gepaard gaan met een verhuis.

We gebruiken de volgende categorieën eigendomssituaties: eigenaar-bewoners, private en sociale huurders en gratis bewoners. Deze gratis bewoners kunnen personen zijn die bij (groot)ouders wonen of zonder familiale band gratis wonen. We bekijken de huidige verdeling naar verhuizerstype (Tabel 53), en nadien welke wijzigingen in eigendomssituatie zich voordoen binnen de verhuizerstypes.

De verdeling naar eigendomssituatie van alle interne verhuizers in de huidige woning geeft aan dat er 58% eigenaar-bewoners zijn, 29% private huurders, 7% sociale huurders en 7% gratis bewoners. Vergeleken met de situatie in Vlaanderen zien we bij de stadsverhuizers een veel kleiner aandeel eigenaar-bewoners en een groter aandeel private huurders. Ook bij stadsverlaters en toekomers is de eigendomssituatie gelijkaardig. Er zijn geen significante verschillen op te tekenen. Ook in de vorige eigendomssituatie vonden we geen significante verschillen tussen de verschillende verhuizerstypes.

Van alle verhuizen is het grootste deel (ongeveer één op drie) een verhuizer die zowel in de vorige situatie als in de huidige eigenaar is. Ongeveer één op zeven verhuizers (13-17%) was zowel in de vorige als in de huidige woning private huurder. Maar er is ook een groot deel verhuizers dat in de vorige woning private huurder was en in de huidige woning eigenaar (13-20%). Verder zijn er toch ook een deel verhuizers (7-13%) die gaan van eigenaar naar private huurder.

Er zijn geen significante verschillen in deze transitie tussen de verschillende verhuizerstypes, noch zijn er significante verschillen in de resulterende (huidige) verdeling naar eigendomssituaties.

Wel vinden we voor interne verhuizers een significant groter aandeel eigenaars in de huidige situatie (58%) dan in de vorige (40%).

Tabel 53 Veranderingen in eigendomssituatie, naar verhuizerstype

| Huidige eigendomssituatie:            | Eigenaar    | Private huurder | Sociale huurder | Gratis bewoner | % in vorige woning |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
| <b>Vorige eigendomssituatie</b>       |             |                 |                 |                |                    |
| <i>Interne verhuizers(N=154)</i>      |             |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                              | 31,2        | 7,1             | 0,7             | 0,7            | 39,6               |
| Private huurder                       | 19,5        | 16,9            | 3,9             | 1,3            | 41,6               |
| Sociale huurder                       | 0,7         | 0,7             | 2,6             | 0              | 3,9                |
| Gratis bewoner                        | 6,5         | 3,9             | 0               | 4,6            | 14,9               |
| % in huidige woning                   | <b>57,8</b> | 28,6            | 7,1             | 6,5            | 100%               |
| <i>Stadsverlaters(N=151)</i>          |             |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                              | 35,8        | 12,6            | 2,0             | 2,7            | 53,0               |
| Private huurder                       | 13,3        | 13,3            | 1,3             | 3,3            | 31,1               |
| Sociale huurder                       | 0,7         | 0,7             | 0               | 0              | 1,3                |
| Gratis bewoner                        | 6,0         | 6,0             | 0               | 2,7            | 14,7               |
| % in huidige woning                   | 55,9        | 32,2            | 3,3             | 8,6            | 100%               |
| <i>Toekomers (N=156)</i>              |             |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                              | 35,9        | 10,9            | 0               | 0              | 46,8               |
| Private huurder                       | 14,1        | 14,7            | 0               | 2,6            | 31,4               |
| Sociale huurder                       | 2,6         | 2,6             | 0,6             | 0,6            | 6,4                |
| Gratis bewoner                        | 6,4         | 5,1             | 0,6             | 3,2            | 15,4               |
| % in huidige woning                   | 59,0        | 33,3            | 1,3             | 6,4            |                    |
| Ter vgl. Vlaanderen 2018 <sup>1</sup> | 72%         | 19%             | 7%              | 2%             | 100%               |

Percentage eigendomssituatie (vorig en nu) niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien percentage eigendomssituatie significant verschillend tussen huidige en vorige woning.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.5.2 Woningtype

Een verhuis naar of uit de stad kan ook gepaard gaan met een verandering van woningtype. Bijvoorbeeld verhuizen uit de stad kan een verhuis zijn van een meer gesloten naar een meer open woning.

We zien dat de woning van de interne verhuizers en de toekomers in bijna een derde van de gevallen een eengezinswoning is (31%). Bij de stadsverlaters is dit 44% (maar omwille van grote betrouwbaarheidsintervallen kan niet met voldoende zekerheid gesteld worden dat dit hoger is dan bij de andere types verhuizers).

In Aalst zien we dat toekomers en interne verhuizers ook vaak in meergezinswoningen terecht komen, komende uit ofwel een open/halfopen bebouwing ofwel komende uit een andere meergezinswoning. Eén op zeven toekomers in Aalst komt van een open/halfopen bebouwing buiten Aalst terecht in een open/halfopen bebouwing in Aalst.

Een grote groep verhuizers blijft in hetzelfde type woning.

**Tabel 54 Veranderingen in woningtype, naar verhuizerstype**

| Huidige woning                    | Open/half-open bebouwing | Rijwoning | Meergezinswoning <sup>1</sup> | Andere <sup>2</sup> | % vorige woning |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Vorige woning</b>              |                          |           |                               |                     |                 |
| <i>Interne verhuizers (N=154)</i> |                          |           |                               |                     |                 |
| Open/halfopen bebouwing           | 14,3                     | 7,8       | 9,7                           | 2,0                 | 33,8            |
| Rijwoning                         | 7,1                      | 14,3      | 6,5                           | 2,0                 | 29,9            |
| Meergezinswoning                  | 9,1                      | 6,5       | 18,2                          | 0                   | 33,8            |
| Andere                            | 0                        | 0         | 0                             | 2,6                 | 2,6             |
| % in huidige woning               | 30,5                     | 28,6      | 34,4                          | 6,5                 | 100%            |
| <i>Stadsverlaters (N=152)</i>     |                          |           |                               |                     |                 |
| Open/halfopen bebouwing           | 25,7                     | 4,0       | 11,2                          | 1,3                 | 42,1            |
| Rijwoning                         | 8,6                      | 9,9       | 7,9                           | 0                   | 26,3            |
| Meergezinswoning                  | 9,9                      | 6,6       | 12,5                          | 0                   | 28,9            |
| Andere                            | 0                        | 0         | 0                             | 2,6                 | 2,6             |
| % in huidige woning               | 44,1                     | 20,4      | 31,6                          | 4,0                 | 100%            |
| <i>Toekomers (N=156)</i>          |                          |           |                               |                     |                 |
| Open/halfopen bebouwing           | 14,1                     | 9,0       | 19,2                          | 0,6                 | 42,9            |
| Rijwoning                         | 9,0                      | 7,7       | 5,1                           | 0                   | 21,8            |
| Meergezinswoning                  | 6,4                      | 4,5       | 19,9                          | 1,3                 | 32,1            |
| Andere                            | 1,3                      | 0,6       | 0,6                           | 0,6                 | 3,2             |
| % in huidige woning               | 30,8                     | 21,8      | 44,9                          | 2,6                 | 100%            |

<sup>1</sup> Meergezinswoning=appartement, studio, loft.

<sup>2</sup> Andere=serviceflat, woonzorgcentrum, andere.

Percentage woningtype (vorig en nu) niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Percentage woningtype nergens significant verschillend tussen huidige en vorige woning.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

### 13.5.3 Samenstelling huishouden

Eerder al bekeken we de samenstelling van het huishouden van de verhuizer in zijn huidige woning. De reden 'wijziging in de gezinssamenstelling' blijkt voor de meeste verhuizers een belangrijke reden te zijn om de verhuis te ondernemen. Hieronder bekijken we welk soort veranderingen in de huishoudsamenstelling zijn opgetreden bij de verhuis. We gebruiken hierbij de antwoorden die werden gegeven op de vraag met wie men samenwoont.

In Tabel 55 wordt het overzicht van de transities in detail gegeven, maar we bekijken vooral Tabel 33 die de gemiddelde situatie in de vorige en huidige woning toont.

Tabel 55 Veranderingen in samenstelling huishouden, naar verhuizerstype

| In de huidige woning woon ik ... | Alleen | Met kind(eren) | Met partner | Met partner + kind(eren) | Met (groot-) ouders of familie | Met anderen | % woonde in de vorige woning |
|----------------------------------|--------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
| <b>Vorige woning</b>             |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| <i>Interne verhuizers</i>        |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 12,3   | 0              | 2,6         | 1,3                      | 1,3                            | 0           | 17,5                         |
| + kind(eren)                     | 1,3    | 3,9            | 0           | 2,0                      | 0                              | 0           | 7,1                          |
| + partner                        | 2,0    | 0              | 22,7        | 2,0                      | 0,7                            | 0           | 27,3                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,7    | 3,3            | 5,2         | 17,5                     | 0                              | 0           | 26,6                         |
| + ouders/familie                 | 5,2    | 0              | 7,8         | 2,0                      | 5,8                            | 0           | 20,8                         |
| + anderen                        | 0      | 0              | 0           | 0                        | 0,7                            | 0           | 0,7                          |
| % in huidige woning              | 21,4   | 7,1            | 38,3        | 24,7                     | 8,4                            | 0           | 100%<br>N=154                |
| <i>Stadsverlaters</i>            |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 9,9    | 0              | 5,3         | 0                        | 2,0                            | 2,0         | 19,2                         |
| + kind(eren)                     | 0,7    | 3,3            | 0,7         | 1,3                      | 0,7                            | 0           | 6,6                          |
| + partner                        | 1,3    | 0              | 20,5        | 4,6                      | 2,0                            | 0           | 28,5                         |
| + partner + kind(eren)           | 4,6    | 1,3            | 4,0         | 12,6                     | 0,7                            | 0,7         | 23,8                         |
| + ouders/familie                 | 2,7    | 0              | 6,6         | 2,0                      | 6,6                            | 2,0         | 19,9                         |
| + anderen                        | 1,3    | 0              | 0           | 0,7                      | 0                              | 0           | 2,0                          |
| % in huidige woning              | 20,5   | 4,6            | 37,1        | 21,2                     | 11,9                           | 4,6         | 100%<br>N=151                |
| <i>Toekomers</i>                 |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 7,7    | 0              | 3,2         | 3,2                      | 0                              | 0           | 14,1                         |
| + kind(eren)                     | 0      | 4,5            | 0,6         | 2,6                      | 0                              | 0           | 7,7                          |
| + partner                        | 4,5    | 0,6            | 14,1        | 5,1                      | 1,3                            | 0           | 25,6                         |
| + partner + kind(eren)           | 1,9    | 3,2            | 5,1         | 12,2                     | 0                              | 0,7         | 23,1                         |
| + ouders/familie                 | 4,5    | 0,6            | 10,9        | 0                        | 7,7                            | 0           | 23,7                         |
| + anderen                        | 1,3    | 0              | 1,9         | 0,6                      | 0,6                            | 1,3         | 5,8                          |
| % woont in huidige woning        | 19,9   | 9,0            | 35,9        | 23,7                     | 9,6                            | 1,9         | 100%<br>N=156                |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

In de nieuwe woning na de verhuis (Tabel 33/Tabel 32) woont meer dan één derde van alle types verhuizers met een partner, ongeveer één op vier woont met een partner en kinderen, en ongeveer één op vijf woont alleen en 5-9% als eenoudergezin. Er kunnen hierin geen significante verschillen tussen de verhuizersgroepen gevonden worden. Ook in de vorige woning was de situatie niet verschillend tussen de verhuizersgroepen. We vinden ook maar een paar significante verschillen binnen de verhuizersgroepen naar veranderingen. Enkel bij interne verhuizers en toekomers zien we dat na de verhuis het aandeel dat samen met ouders woont, drastisch gedaald is van zo'n één op vijf in de vorige woning tot slechts één op tien in de huidige woning. Dus zowel interne verhuizen als toekomstige verhuizen duiden hier op een beweging weg van het ouderlijke huis.

**Tabel 56 Samenstelling huishouden, naar verhuizerstype en vorige/huidige woning**

| Huishoudtype           | In vorige woning   |                |           | In huidige woning  |                |            |
|------------------------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|------------|
|                        | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers  |
| Alleen                 | 17,5               | 19,2           | 14,1      | 21,4               | 20,5           | 19,9       |
| + kind(eren)           | 7,1                | 6,6            | 7,7       | 7,1                | 4,6            | 9,0        |
| + partner              | 27,3               | 28,5           | 25,6      | 38,3               | 37,1           | 35,9       |
| + partner + kind(eren) | 26,6               | 23,8           | 23,1      | 24,7               | 21,2           | 23,7       |
| + ouders/familie       | 20,8               | 19,9           | 23,7      | <b>8,4</b>         | 11,9           | <b>9,6</b> |
| + anderen              | 0,7                | 2,0            | 5,8       | 0                  | 4,6            | 1,9        |
| N                      | 154                | 151            | 156       | 154                | 151            | 156        |

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige huishoudtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 13.5.4 Woningkost

Een wijziging van woonst kan al dan niet gepaard gaan met een wijziging in de kost van de woning. We bedoelen hiermee enkel de huur of afbetaling en niet de bijkomende kosten zoals deze voor energie en water. We bekijken of de verhuis tot een verandering van de kost van de woning heeft geleid.

In Tabel 34 en Tabel 35 vergelijken we de woonkost in de vorige en huidige woning op basis van de aangeduide kostencategorieën. 'Ik betaal minder' betekent dus dat de huur of afbetaling in een lagere prijs categorie valt, aangezien we niet de exacte huur of afbetaling bevestigd hebben. Het zou dus wel kunnen dat in de groep 'ik betaal hetzelfde' wel huurders/eigenaars zitten die meer of minder betalen maar dan niet in zodanige mate dat ze in een andere categorie vallen. We maken ook een onderscheid naar huurders en eigenaars.

In Tabel 34 zien we dat ongeveer de helft van de verhuizers in een hogere kostencategorie belandt na de verhuis, en dit is het geval voor alle verhuizerstypes. Iets meer dan één op drie verhuizers blijft in dezelfde kostencategorie.

**Tabel 57 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| Ik betaal nu minder                           | 14,7               | 14,5           | 11,8      |
| Ik betaal hetzelfde                           | 35,7               | 37,7           | 38,9      |
| Ik betaal nu meer                             | 49,7               | 47,8           | 49,3      |
| N <sup>1</sup>                                | 143                | 138            | 144       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Verdeling over kostencategorieën niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Tabel 35 laat zien dat er geen verschil lijkt in de verdeling naar lagere/gelijke/hogere kostencategorie tussen eigenaars en huurders die toekomen of de stad verlaten.

Wat we wel vinden bij interne verhuizers is dat het aandeel eigenaars dat minder betaalt minder is dan het aantal huurders dat minder betaalt. De categorie die meer betaalt in de huidige situatie is dan

groter bij eigenaars dan bij huurders. Dit komt vermoedelijk omdat er een deel interne verhuizers naar een sociale woning konden verhuizen.

**Tabel 58** Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar eigendomsstatuut en naar verhuizerstype

| % verandering of geen verandering in woonkost | Eigenaars          |                |           | Huurders           |                |           |
|---|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|
|   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
| Ik betaal nu minder                           | 7,1*               | 7,9            | 9,3       | 28,0*              | 15,4           | 10,2      |
| Ik betaal hetzelfde/categorie                 | 33,3               | 47,4           | 44,2      | 38,0               | 25,0           | 34,7      |
| Ik betaal nu meer                             | 59,5*              | 44,7           | 46,5      | 34,0*              | 59,6           | 55,1      |
| N <sup>1</sup>                                | 84                 | 76             | 86        | 50                 | 52             | 49        |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

\* Percentage significant verschillend tussen eigenaars en huurders.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 13.6 Samenvatting

Hieronder geven we een samenvatting van de meest belangrijke observaties voor de verschillende verhuizerstypes in, uit en naar Aalst.

Voor een algemeen besluit over de verhuismotieven in, uit en naar een centrumstad (gemiddeld over de vier deelnemende steden), verwijzen we naar het globale rapport. Hieronder beschrijven we kort de bevindingen voor Aalst.

### 13.6.1 Verhuismotieven

#### 13.6.1.1 Algemeen

Specifiek voor Aalst vonden we geen significante verschillen tussen de drie types verhuizers wat betreft motieven die met de woning te maken hebben of de gezinssamenstelling. Ook wat betreft de eigen woonomgeving (properheid, veiligheid, rust, ...) zien we geen verschil in de rol van dit motief bij de verschillende verhuizerstypes.

We vinden wel dat de wens om naar een specifieke plaats te verhuizen (Aalst voor de toekomers en elders voor de stadsverlaters) en de drijfveren rond de nabijheid van het sociale netwerk (vrienden en familie) en het werk een sterk verhuismotief kunnen zijn, en dit in gelijke mate voor stadsverlaters en toekomers. Dus Aalst kan om die redenen mensen verliezen, maar ook mensen aantrekken.

In de redenen die aangegeven worden bij de open antwoordmogelijkheden zien we dat zaken die iemand naar een specifieke plaats kan doen verhuizen bv. het erven van een woning kunnen zijn, of een plaats kiezen die midden tussen de families van beide partners ligt, of de terugkeer naar de geboorteplaats.

#### 13.6.1.2 Buurtmotieven

Voor meer dan de helft van de verhuizers spelen buurtredenen een rol. We zien bij interne verhuizers dat de drukte van een straat iemand kan doen verhuizen naar een ander deel van de stad en bij stadsverlaters zelfs tot buiten de stad. Ook parkeerproblemen voor bewoners en bezoekers leiden ertoe dat mensen verhuizen binnen of naar buiten de stad. Ook het lawaai dat het verkeer meebrengt, kan een rol spelen in de verhuisbeslissing om binnen of buiten de stad te verhuizen. In dit soort buurtmotieven vonden we geen verschil tussen interne verhuizers of stadsverlaters, terwijl de ene toch binnen de stad verhuist en de andere erbuiten.

Wat het verschil bepaalt, kan mee gedreven worden door wat andere specifieke bestemmingen als pull-factor hebben. Dit is vaak de aanwezigheid van het sociale netwerk of andere persoonlijke redenen, waar als stad minder invloed op kan uitgeoefend worden. Ook het werk speelt een rol om iemand buiten de stad te doen verhuizen.

Aan de andere kant is het ook zo dat waar bij stadsverlaters de buurtredenen eerder als push-factor werken, dezelfde buurtredenen bij toekomers eerder een pull-factor kunnen zijn. Bij de toekomers spelen buurtredenen eerder in positieve zin en zij vinden het vooral aantrekkelijk dat men dichtbij winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden kan wonen in de stad en dat er veel te beleven is. Toekomers geven evenveel als stadsverlaters aan om voor een specifieke plaats te kiezen. Ook wanneer zij voor een stad kiezen, gaat het meestal over het aantrekkelijke imago van de bestemming net als bij stadsverlaters.

Maar er zijn vaak ook persoonlijke redenen die stadsverlaters drijven zoals de wens om aan zee te wonen, terug willen naar de roots of dichtbij een netwerk van vrienden of familie. Maar dit speelt evenzeer voor de toekomers in Aalst. Ook de specifieke ligging van een Aalst speelt wel een rol, zoals centraal liggen tussen andere steden of dichtbij groen.



### 13.6.1.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid

Op de vraag of de stad iets had kunnen doen zodat de verhuizers niet verhuisd zouden zijn, wordt vooral door stadsverlaters bevestigend geantwoord. Zo geeft meer dan één op tien stadsverlaters aan dat de stad Aalst iets had kunnen doen zodat ze niet zouden verhuisd zijn uit de stad. Suggesties van de verhuizers wat dit dan wel had kunnen zijn, zijn vaak te verbinden met de verhuismotieven die als push-factor werken. Ze gaan vaak over: de aanwezigheid van groen beschermen, of het lawaai (al dan niet verkeersgerelateerd) aanpakken, veiligheid, criminaliteit, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid. Ook de parkeerproblemen konden een motief vormen om te verhuizen en is een punt dat wordt aangehaald door de verhuizers.

### 13.6.2 **Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad**

Bij alle verhuizerstypes bestaat er een grotere tevredenheid over de huidige woning dan over de vorige woning. De verhuis, intern, uit of naar Aalst heeft dus voor iedere verhuizer tot een verbetering van de tevredenheid gelid, en zelfs tot een niet verschillende tevredenheid tussen de verhuizerstypes. Iemand die intern of naar Aalst verhuisd is, is niet minder tevreden over zijn nieuwe woning dan iemand die de stad verlaten heeft. We vonden dit ook op globaal niveau terug. Het duidt erop dat het woningaanbod in de stad evenzeer tot tevredenheid kan leiden als het woningaanbod buiten Aalst.

De tevredenheid over de buurt is enkel bij stadsverlaters duidelijk toegenomen. Maar noch in de tevredenheid over de vorige buurt als in de tevredenheid over de huidige buurt is er een verschil tussen de verschillende types verhuizers. We kunnen voor Aalst dus stellen dat stadsverlaters niet significant meer ontevreden waren met hun buurt dan interne verhuizers, en ook de interne verhuizers hebben een nieuwe buurt gevonden in de stad waar ze even tevreden mee zijn dan de stadsverlaters met hun nieuwe buurt buiten Aalst.

Enkel de stadsverlaters zijn significant meer tevreden over hun huidige stad of gemeente dan met hun vorige (Aalst). De interne verhuizers zijn niet meer tevreden over de stad na de verhuis en de toekomers lijken ook niet meer tevreden over Aalst dan met hun vorige stad of gemeente. Er waren geen significante verschillen in tevredenheid tussen interne verhuizers of stadsverlaters toen deze nog in Aalst woonden maar ook achteraf blijken er geen verschillen te zijn.

We kunnen dus stellen dat elke verhuizer wel meer tevreden is met de nieuwe woning, maar dat enkel de stadsverlaters ook meer tevreden zijn met de nieuwe buurt en de nieuwe stad (wat niet wil zeggen dat de tevredenheid groter is dan de andere verhuizerstypes).

### 13.6.3 **De huidige buurt**

#### 13.6.3.1 Eens zijn met uitspraken over de kenmerken van de buurt

Een groot deel interne verhuizers en toekomers vinden evenzeer dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn in hun buurt. Wat de fietspaden in de buurt betreft, zien we wel een verschil tussen interne verhuizers en toekomers. De interne verhuizers kunnen het minder eens zijn met de stellingen dat de fietspaden in de buurt goed onderhouden zijn of dat er voldoende zijn. Meer dan de helft van de interne verhuizers geeft aan dat er niet voldoende of niet goed onderhouden fietspaden zijn in de buurt. Bij toekomers is dat minder dan de helft. Het verschil zou erop kunnen wijzen dat interne verhuizers en toekomers naar verschillende buurten verhuizen met een verschillend aanbod aan fietspaden.

#### 13.6.3.2 Voorzieningen in de buurt

Bij de beoordeling van voldoende aanwezigheid van voorzieningen bestaan er geen significante verschillen tussen toekomers en interne verhuizers in dezelfde stad. Ze zijn het er gezamenlijk minst

over eens dat er voldoende voorzieningen voor opvang voor jonge kinderen, speelmogelijkheden voor kinderen tot 12 jaar en plekken om samen te komen voor kinderen ouder dan 12 jaar zijn in hun buurt.

### 13.6.3.3 Veiligheid in de buurt

Het fietsveiligheidsgevoel is eerder laag, zowel bij interne verhuizers als toekomers. Bijna de helft vindt dat het niet veilig is om te fietsen in de buurt. Wat het algemene veiligheidsgevoel betreft, zijn zowel interne verhuizers als toekomers het erover eens dat dit veel beter is.

## 13.6.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis

### 13.6.4.1 Eigendomssituatie

Veranderingen in eigendomssituatie gaan vaak gepaard met een verhuis, vooral ook gegeven de wens van vele verhuizers om eigenaar te worden. 14 tot 20% van alle verhuizers verhuizen dan ook van een woning waar ze private huurder zijn naar eigenaar, 6% gaat van gratis bewoner naar eigenaar. Het aandeel verhuizers dat komt uit een situatie van geen eigenaar te zijn (private of sociale huurder of gratis bewoner) en gaat naar een situatie van eigenaar is in elke verhuizersgroep ongeveer één op vier. De verhuis resulteerde in een vergelijkbaar resultaat wat eigendomssituatie betreft voor elk verhuizerstype. We konden wel stellen dat er zich bij interne verhuizers een significant groter aandeel eigenaars bevindt in de huidige woning (58%) vergeleken met de vorige woning (40%).

### 13.6.4.2 Met wie men samenwoont

We vonden dat bij interne verhuizers en toekomers na de verhuis een significant lager aandeel samen met ouders woont. Dit aandeel is drastisch gedaald van zo'n één op vijf in de vorige woning tot slechts één op tien in de huidige woning. Dus zowel bij interne verhuizen als bij toekomstige verhuizen vinden we in dezelfde mate een beweging weg van het ouderlijke huis. De andere aandelen zijn niet significant veranderd door de verhuis en niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

### 13.6.4.3 De kost van de woning (huur of lening)

Ongeveer de helft van de verhuizers valt door de verhuis in een hogere woningkostencategorie. Dit zien we bij alle verhuizerstypes. Meer dan één op drie verhuizers valt in dezelfde categorie na de verhuis. Maar tegenover een gemiddeld hogere kost, staat wel dat de tevredenheid over de woning is toegenomen na de verhuis.

Er is ook een verschil tussen eigenaars en huurders die intern verhuizen: het aandeel eigenaars dat in een lagere kostencategorie valt na de verhuis is significant lager dan het aandeel huurders. Bijna één op drie huurders valt in een lagere kostencategorie na de verhuis. Dit is te verklaren doordat er een deel huurders van een private huurwoning naar een sociale zijn verhuisd (4% van de interne verhuizers in Aalst maakt deze beweging).

## 14. STADSVERHUIZERS IN, UIT EN NAAR ANTWERPEN

Om het profiel van stadsverhuizers te kennen, verwijzen we in eerste instantie naar de analyses op de kenmerken die beschikbaar zijn in de administratieve gegevens (deel 1). In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de webbevraging naar motieven van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers in Antwerpen. Voor de methodologie, de steekproeftrekking, de respons en de globale resultaten verwijzen we naar deel 2.

Het hoofdstuk over de verhuizers in, uit en naar Antwerpen wordt opgebouwd uit zes secties:

1. in sectie 1 bespreken we enkele kenmerken van de verhuizers op basis van de bevraging;
2. in sectie 2 worden de verhuismotieven besproken;
3. in sectie 3 tonen we de tevredenheid over de huidige en vorige woning, buurt en stad of gemeente;
4. in sectie 4 bekijken we de kenmerken van de huidige buurt vanuit het perspectief van de verhuizer;
5. in sectie 5 tonen we enkele veranderingen die mogelijks met een verhuis gepaard zijn gegaan, zoals eigendomssituatie, huishoudtype of woningtype en de kost van de woning;
6. tot slot, in sectie 6, vatten we de voornaamste bevindingen uit de bevraging van de verhuizers samen.

### 14.1 Beschrijving verhuizers

#### 14.1.1 Steekproef

De stad Antwerpen werd voor deze bevraging bepaald door volgende postcodes: 2000, 2018, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2100, 2140, 2170, 2180, 2600, 2610 en 2660.

Concreet zijn dan de drie types verhuizers in, uit en naar Antwerpen als volgt gedefinieerd:

1. interne verhuizers: verhuis binnen Antwerpen (van en naar één van de postcodes opgegeven als deel uitmakend van de centrumstad). De plaats van oorsprong en plaats van bestemming zijn dus Antwerpen (maar dit kan wel een andere postcode zijn binnen de lijst postcodes hierboven gedefinieerd voor de stad);
2. stadsverlaters: verhuizers vanuit Antwerpen (vanuit één van de hierboven vermelde postcodes) naar een andere gemeente (buiten de postcodes opgegeven voor Antwerpen). Gemeente van oorsprong = centrumstad en gemeente van bestemming = niet dezelfde centrumstad;
3. toekomers: verhuizers vanuit een andere gemeente (niet behorend tot de hierboven vermelde postcodes voor Antwerpen) naar Antwerpen (behorend tot een gemeente met één van de vermelde postcodes die de centrumstad definiëren). Gemeente van oorsprong = niet de bestemmingscentrumstad en gemeente van bestemming = centrumstad.

De responsgraad van de bevraging was laag (bij alle deelnemende steden) (Tabel 8) en het aantal respondenten per verhuizerstype laat enkel globale analyses op niveau van verhuizerstype toe. Verdere detailanalyses, bv. naar wijk of naar kenmerken van het huishouden, laat het aantal observaties niet toe.

**Tabel 59 Responsgraad Antwerpen, naar verhuizerstype**

| Stad/verhuizerstype | Aantal personen in bruto steekproef | Aantal respondenten | Responsgraad |
|---------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Interne verhuizers  | 2 000                               | 202                 | 10%          |
| Stadsverlaters      | 2 000                               | 301                 | 15%          |
| Toekomers           | 2 000                               | 239                 | 12%          |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister, bevraging stadsverhuizers, eigen berekening respons

#### 14.1.2 Enkele kenmerken van de verhuizers

In dit hoofdstuk bekijken we enkele kenmerken die bevestigd werden en niet beschikbaar zijn in administratieve data. Aangezien de steekproef beperkt werd tot maximum één verhuizer per huishouden, beschouwen we hier enkel kenmerken die terug te leiden zijn tot het huishoudniveau zoals thuis gesproken taal, huishoudtype en de aanwezigheid van kinderen. We nemen ook op of de verhuizer een starter is of niet (deze komt niet noodzakelijk in een startend huishouden terecht aangezien die starter bij een niet-starter kan zijn gaan wonen).

##### 14.1.2.1 Thuis gesproken taal

Bij de vraag naar de thuis gesproken taal moet opgemerkt worden dat de vragenlijst enkel in het Nederlands beschikbaar was. Dit heeft vermoedelijk huishoudens uitgesloten die thuis enkel andere talen spreken.

Dit in gedachten houdend, zien we dat er een significant verschil is tussen de verhuizerstypes wat betreft het aandeel dat ofwel thuis enkel Nederlands spreekt ofwel thuis enkel andere talen spreekt. Bij de interne verhuizers is het aandeel waar 'enkel Nederlands' thuis gesproken wordt het laagst (bijna twee op drie) (Tabel 9) en het aandeel waar enkel andere talen thuis gesproken worden het hoogst (12%). Tussen stadsverlaters en toekomers is er geen significant verschil.

**Tabel 60 Verdeling volgens thuis gesproken taal, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | Enkel Nederlands | Nederlands en (een) andere taal/talen | Enkel een andere taal/andere talen | N (100%) |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Interne verhuizers | 64,4**           | 23,8                                  | 11,9**                             | 202      |
| Stadsverlaters     | 77,7             | 18,9                                  | 3,3                                | 301      |
| Toekomers          | 79,9             | 16,3                                  | 3,8                                | 239      |

\*\* Percentage thuis gesproken taal significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

##### 14.1.2.2 Huishoudtype en kinderen

Naar huishoudtype zien we dat er in Antwerpen verschillen bestaan tussen de verhuizersgroepen. Bij elk verhuizerstype is het aandeel koppels zonder kinderen het hoogst (36-47%; niet significant verschillend) (Tabel 38). De verschillen bevinden zich bij het aandeel alleenstaanden, het aandeel koppels met kinderen en het aandeel 'andere types'. De 'andere' huishoudsituatie gaat deels over verhuizers die bij hun ouders wonen en deels over mensen die onder een andere vorm samenwonen en zichzelf als een huishouden beschouwen, zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijk wonen of mensen in een woonzorgcentrum.

Stadsverlaters onderscheiden zich van de interne verhuizers en toekomers met een significant lager aandeel alleenstaanden (één op tien bij stadsverlaters tegenover één op vier bij de andere

verhuizerstypes). De toekomers onderscheiden zich dan door een significant lager aandeel koppels met kinderen (14% tegenover 25-33% bij de andere types). Ook zien we een verschil in het aandeel huishoudens van een ander type dat lager is bij stadsverlaters (7%) dan bij toekomers (16%).

**Tabel 61** Verdeling volgens huishoudtype, naar verhuizerstype, o.b.v. survey

| Verhuizerstype<br>** | % alleen-<br>staande<br>zonder<br>kinderen | % alleen-<br>staande met<br>kinderen | % koppel<br>zonder kind | % koppel<br>met kind | % ander type | N<br>(100%) |
|----------------------|--|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------------|
| Interne verhuizers   | 24,3                                       | 6,9                                  | 36,1                    | 24,8                 | 7,9          | 202         |
| Stadsverlaters       | 10,6**                                     | 3,0                                  | 46,8                    | 32,9                 | 6,6*         | 301         |
| Toekomers            | 25,1                                       | 3,8                                  | 41,4                    | 14,2**               | 15,5*        | 239         |

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers

In Antwerpen zien we dan ook een significant verschil in de aanwezigheid van jonge kinderen (0-18 jaar) tussen de verschillende verhuizerstype en ook in het niet aanwezig zijn van kinderen. Kinderen onder 18 jaar zijn significant minder aanwezig bij toekomers in Antwerpen dan bij stadsverlaters en interne verhuizers. Aan de andere kant bevinden zich bij de toekomers dus significant relatief meer huishoudens zonder kinderen dan bij stadsverlaters en interne verhuizers. Wat de (niet-)aanwezigheid van kinderen betreft, zien we dus enkel een verschil met toekomers maar niet tussen interne verhuizers en stadsverlaters.

**Tabel 62** Aanwezigheid kinderen in de huidige woning, naar verhuizerstype

| Verhuizerstype     | % met kinderen<br>0-18 jaar<br>** | % met kinderen<br>> 18 jaar | % zonder kinderen<br>** | N   |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----|
| Interne verhuizers | 28,5                              | 5,2                         | 66,8                    | 193 |
| Stadsverlaters     | 33,3                              | 6,7                         | 61,4                    | 285 |
| Toekomers          | 16,1**                            | 4,0                         | 80,7**                  | 223 |

\*\* Percentage aanwezigheid kinderen significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.1.2.3 Starters

Of iemand al dan niet een starter is, is meestal niet beschikbaar in de administratieve data. Bij de groep verhuizers bevinden zich heel wat 'starters', zij die voor het eerst zelfstandig gaan wonen.

In Antwerpen vinden we deze vooral terug bij toekomers: ongeveer de helft van de toekomers zijn personen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen (Tabel 63). Bij de stadsverlaters en interne verhuizers is dit aandeel veel kleiner (14-21%). Het lijkt typisch voor Antwerpen om zo een groot aandeel starters bij de toekomers te vinden. Bij de andere steden lijkt er namelijk geen verschil tussen de verhuizerstypes in het aandeel starters (en bij elk type verhuizer schommelend rond één op drie starters) (zie andere stadsrapporten).

**Tabel 63 Starters op woningmarkt, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype **  | % woont voor het eerst zelfstandig (alleen of met anderen) | N   |
|--------------------|--|-----|
| Interne verhuizers | 21,8   | 202 |
| Stadsverlaters     | 14,3   | 301 |
| Toekomers          | 48,3**   | 238 |

\*\* Percentage starter significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 14.2 Verhuismotieven

In dit gedeelte komen de verhuismotieven aan bod: waarom verhuizen mensen, en dit voor de verhuizers binnen de stad, uit de stad en naar de stad. We bekijken dit voor de verhuizers, van elk verhuizerstype apart.

### 14.2.1 Belangrijkste verhuismotieven

Een eerste vraag over de verhuismotieven peilde naar wat de belangrijkste motieven voor de verhuis (in 2019 of 2020) waren, waarbij één tot maximum drie redenen konden worden opgegeven. We bekijken dit voor elk verhuizerstype apart om na te gaan of er een verschillend belang van de motieven wordt gevonden.

#### 14.2.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers

In Tabel 15 tonen we het aandeel van de verschillende verhuizerstypes die een motief als één van drie belangrijkste verhuismotieven hebben aangeduid. We bekijken ook of er significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypes. We tonen met sterretjes aan indien er significante verschillen worden ontdekt.<sup>23</sup>

##### a) *Wijziging in de gezinssituatie*

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden zijn in het algemeen het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit is het geval bij een 27-28% interne verhuizers en stadsverlaters, maar nog veel meer gemiddeld bij toekomers (door twee op vijf vermeld). Deze groep bevat dan ook een groter aandeel starters, welke vermoedelijk weg van de ouders verhuizen, wat dus een wijziging in de gezinssituatie inhoudt.

##### b) *Woning*

Motieven die te maken hebben met de woning worden ook vaak vermeld. Vooral de ruimte, binnen of buiten, komt bij interne verhuizers en stadsverlaters zeer vaak voor. Dit kan zowel de wens voor een kleinere woning zijn (bv. wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben of men wordt ouder en het wordt moeilijker om een grote woning te onderhouden) als de wens voor een grotere woning. Dit laatste is dan het geval als het gezin te groot is geworden voor de beschikbare ruimte, of er zijn te weinig slaapkamers, of iemand gaf ook aan dat de woning te klein was geworden om te telewerken.

Dit is bij elk type verhuizer een belangrijk motief maar het meest bij de interne verhuizers en stadsverlaters, waar ongeveer één op drie dit aangeeft als één van de drie belangrijkste verhuismotieven (bij de toekomers geeft 15% dit aan).

De wens naar meer buitenruimte wordt ook in sterke mate vernoemd door verhuizers maar minst door de toekomers (4%), gevolgd door de interne verhuizers (25%) en het meest door de stadsverlaters

<sup>23</sup> Eén sterretje bij twee verhuizerstypes betekent dat er een significant verschil is tussen deze twee aangeduide types. Twee sterretjes bij één type betekent dat het resultaat voor dit type significant verschilt van beide andere types.

(39%). Waar de ruimte van de woning een even groot belang lijkt te hebben voor interne verhuizers en stadsverlaters, is de tuin of buitenruimte een aanzienlijk meer vermeld motief door stadsverlaters, en kan uiteindelijk wel de keuze voor het verlaten van de stad mee bepaald hebben.

Ook problemen met de woning worden vermeld, vooral door interne verhuizers (17%). Problemen met de woning worden door 9% van de interne verhuizers zelfs als de belangrijkste reden vermeld.

Problemen met het betalen van de woning lijken meest mee te spelen bij interne verhuizers (8% geeft het zoeken naar een goedkopere woning aan en 3% vermeldt dat ze de huur of afbetaling niet meer kon betalen). De betrouwbaarheid waarmee kan gesteld worden dat dit meer zo is bij interne verhuizers dan bij de andere groepen is echter laag.

#### *c) Woonomgeving*

Voor stadsverlaters hoort de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) ook vaak bij de belangrijkste verhuismotieven: twee op vijf vermeldt dit (evenveel als de wens voor tuin of meer buitenruimte). De woonomgeving wordt door 12% van de bevroegde stadsverlaters zelfs opgegeven als belangrijkste motief (Tabel 16 Tabel 16). Hoewel de woonomgeving ook bij de andere verhuizers een rol speelt, is het percentage dat dit als één van de drie belangrijkste verhuismotieven noemt toch significant minder bij de interne verhuizers (15%) en nog minder bij de toekomers (6%).

We zien dus dat zowel de wens naar meer buitenruimte aan de woning als de directe woonomgeving push-factoren kunnen zijn voor stadsverlaters (te weinig aanwezigheid van voldoende grote tuinen en kenmerken van de woonomgeving). Deze spelen ook bij interne verhuizers, maar in aanzienlijk mindere mate, zodat het geen push-factor wordt.

#### *d) Wens om eigenaar te worden*

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een sterk motief om te verhuizen en dit is het geval bij interne verhuizers en stadsverlaters in ongeveer gelijke mate (24-15%). De wens bestaat ook bij toekomers (13%).

#### *e) Zorgvereisten*

Verder spelen soms ook de zorgvereisten van een gezinslid een rol in de verhuisbeslissing en dit door zo een 7% van de interne verhuizers. Dit geldt o.a. voor personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum. Maar ook bij stadsverlaters en toekomers wordt het vermeld. Het gaat niet alleen over de verhuis naar een WZC maar kan ook gedreven worden door geen trappen meer kunnen doen, of een aangepastere woning wensen, of een lift in de woning.

#### *f) Mobiliteits- en parkeerproblemen*

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn op omgevingsniveau gesitueerd zoals mobiliteits- en/of parkeerproblemen, in min of meer gelijke mate bij interne verhuizers (6%) en stadsverlaters (10%).

#### *g) Stad*

Verder zien we ook een aantal aspecten die te maken hebben met de stad, zoals de belastingdruk, het imago van de stad/gemeente, het beleid. Ze worden niet zo vaak vernoemd maar we zien er wel verschillen opduiken tussen de types verhuizers. Algemeen lijkt het dat deze zaken een niet verschillend belang hebben voor interne verhuizers en stadsverlaters, maar wel minder voor toekomers dan voor stadsverlaters.

De wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, wordt opgegeven als verhuismotief vooral door toekomers (36%). Tussen stadsverlaters (10%) en interne verhuizers (4%) is

er ook een verschillend belang. Voor toekomers is deze wens dus het meest uitgesproken en wordt door één op drie toekomers aangegeven als één van de drie belangrijkste verhuismotieven. We vinden dus dat bij toekomers, die voor een groot deel starters zijn, de specifieke wens bestond om naar Antwerpen te verhuizen (en niet naar een andere stad).

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, spelen ook een rol in de verhuisbeslissing. Die nabijheidsaspecten zijn natuurlijk belangrijker bij toekomers en stadsverlaters dan bij interne verhuizers, waar de nabijheid ook een rol speelt maar waar een verhuis binnen dezelfde stad niet zoveel extra nabijheidsvoordelen zal opleveren. De afstand tot het werk speelt bij toekomers de grootste rol (36%). We zien geen onmiddellijk verschil tussen stadsverlaters en interne verhuizers.



Tabel 64 Belangrijkste verhuismotieven, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                       |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 7,9                | 4,7            | 2,5       |                       |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 24,8*              | 38,5*          | 4,2**     | **                    |
| Problemen met de woning   | 16,8**             | 5,6            | 4,2       | **                    |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 33,7               | 30,2           | 14,6**    | **                    |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 2,5                | 1,3            | 0,8       |                       |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                       |
| Wijziging gezinssituatie  | 28,2               | 26,9           | 41,0**    | **                    |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 1,0                | 0,7            | 1,3       |                       |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 24,3*              | 15,0           | 13,0*     | **                    |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 6,9                | 3,7            | 2,1       |                       |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                       |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 14,9*              | 38,9*          | 5,9**     | **                    |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 5,9                | 10,0*          | 1,7*      | **                    |
| Tekort aan kinderopvang, scholen...                             | 0                  | 1,0            | 0         |                       |
| De burens   | 3,5                | 9,0*           | 3,4*      | **                    |
| De belastingdruk  | 0,5                | 1,0            | 0         |                       |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 2,5                | 6,6*           | 0,8*      | **                    |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 2,0                | 5,0            | 2,1       |                       |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 4,0*               | 10,3*          | 35,6**    | **                    |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                       |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                      | 8,9*               | 13,6           | 20,1*     | **                    |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 6,4                | 10,3           | 26,4**    | **                    |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Ander verhuismotief   | 16,8               | 17,9           | 24,7      |                       |
| N   | 202                | 301            | 239       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Kijken we nog even naar het belangrijkste verhuismotief van de verhuizers (Tabel 16 Tabel 42), zien we dat bij interne verhuizers de wijziging in de gezinssituatie en de wens om eigenaar te worden op nummer één staan om als belangrijkste motief vermeld te zijn (19%). Bij stadsverlaters vinden we de wijziging in de gezinssituatie en de wens naar een grotere tuin (15-16%). En bij toekomers vooral de wijziging in de gezinssituatie (25%) en de wens om specifiek naar Antwerpen te verhuizen (17%).

Tabel 65 Verhuismotieven vermeld als belangrijkste motief (alle verhuizers), naar verhuizerstype

| Verhuismotief vermeld als belangrijkste motief (door minstens 5% verhuizers) | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Woning</b>  |                    |                |           |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                                       | 5,0                | 16,0           |           |
| Problemen met de woning  | 9,4                |                |           |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                                      | 13,9               | 9,6            | 5,0       |
| <b>Huishouden</b>  |                    |                |           |
| Wijziging gezinssituatie   | 18,8               | 15,3           | 25,1      |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                                |                    |                |           |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                                    | 18,8               | 8,6            | 8,4       |
| <b>Omgeving</b>  |                    |                |           |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                             | 7,4                | 12,0           |           |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen              |                    |                | 16,7      |
| <b>Nabijheid</b>   |                    |                |           |
| Ik wilde dicht bij familie/vrienden wonen                                    |                    |                | 6,3       |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer  |                    |                | 8,4       |
| <b>Andere</b>  |                    |                |           |
| Ander verhuismotief  | 10,9               | 13,6           | 19,3      |
| N  | 202                | 301            | 239       |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 14.2.1.2 Andere redenen

Door gemiddeld één op vijf verhuizers wordt nog een ander motief opgegeven als één van de drie belangrijkste. Deze andere verhuismotieven zijn nogal uiteenlopend en bekijken we verder voor de drie verhuizerstypes. Het gaat bijvoorbeeld over een wens voor een bepaald type woning (appartement, eengezinswoning, herenhuis, ...), een meer energiezuinige woning, om een bepaalde reden op een bepaalde bestemming te willen wonen zoals de zee of de terugkeer naar de roots.

##### a) *Interne verhuizers*

###### *Staat woning*

Indien andere redenen werden aangegeven als verhuismotief (dit gebeurt door 17% van de interne verhuizers in Antwerpen), kwamen er redenen naar voor die o.a. met de woning waaruit vertrokken werd te maken hadden (bv. er moest gerenoveerd worden, of het gebouw werd afgebroken).

###### *Type woning of eigendomssituatie*

Verder kwamen er ook redenen naar voor die met de staat of het type van de woning (bv. studio met bepaalde kenmerken, wens voor lift, naar een huis i.p.v. appartement) of de eigendomssituatie daarvan te maken hadden (bv. ook enkelen die vermelden dat ze naar een sociale woning zijn kunnen verhuizen) of de verkoop van de woning door de eigenaar.

###### *Buurtredenen*

Buurtredenen zijn bv. rustiger willen wonen of in een specifiek deel van de stad wensen te wonen (bv. in een deel dat kindvriendelijk is of met veel groen, of welbepaalde buurt, meer centraal gelegen). Ook luchtvervuiling of overlast kan een reden vormen om naar een ander deel van de stad te verhuizen.

### *Persoonlijke redenen*

Er komen ook zeer persoonlijke redenen naar voor zoals de vorige woonsituatie (bv. vluchtelingenkamp, problemen met de huisbaas) of met de andere bewoners in de buurt (teveel verschillende nationaliteiten in de buurt).

Citaten van interne verhuizers in Antwerpen:

*'Verkoop appartement door eigenaar + op zoek naar ruimer appartement*

*'Ik ben in aanmerking gekomen voor een sociale woning.*

*'De eigenaar wou zijn huis verkopen*

*'Ik woonde vroeger in een vluchtelingenkamp.*

*'Weg van een hoofdweg naar een rustigere buurt*

*'Werk situatie conciërge gratis woont*

*'Huisbaas trok in appartement. Opgelegde opzeg.*

*'Verkoop woning vérification verhuis*

*'Einde samenhuisproject (Curant)*

*'Ik wilde in Berchem wonen*

*'Afbraak gebouw*

*'Ik wilde een studio met individuele ruimten, geen gemeenschappelijke ruimten.*

*'Ik wilde in mijn eigen eigendom gaan wonen*

*'In de stad blijven in een buurt met veel kindvriendelijk groen.*

*'Het was een oude sociale woning die gerenoveerd moest worden. We waren verplicht de woning te verlaten en er werd ons een andere sociale woning aangewezen.*

*'Huisbaas weigerde problemen op te lossen*

*'Italielei 223 waar wij vooraleer woonden is vlak bij Rooseveltplaats en door de vernieuwing van de Operaplein heeft onze huisbaas besloten zijn appartement gebouw totaal te renoveren. We moeten dus een nieuwe woning vinden. We wonen graag in het centrum van Antwerpen, en hebben een nieuwe woning 2 straten verder gevonden, die ons nu zo €200 meer kost per maand. Dit was de enige reden voor onze verhuizing'*

*'Centraal gelegen; Lift i.p.v. trappen'*

*'Eigenaar wou renoveren'*

*'Woonde in een beschutte woning en ben verhuisd naar een sociale woning'*

*'Huis werd verkocht aan andere partij en ze wilden het hele gebouw herstellen'*

*'Moeder is conciërge, inwonend bij ouders, afbraak van school en aangebouwde woning wegens ouderdom.'*

*'We hadden centen en wilden van appartement naar een huis.'*

*'Luchtvervuiling door ring, toekomstige overlast door de werken van de overkapping'*

*'De woning was te groot en ik werd heel hulpbehoevend'*

*'SOCIALE WONING'*

*'Ik heb sociale woning door twee kinderen verhuis'*

*'Uit een buurt met te veel verschillende nationaliteiten, niet onze cultuur'*

*'Huurappartement werd verkocht.'*

*'Opzegging huur om te reizen, grotere woning voor thuiswerken'*

#### *b) Stadsverlaters*

##### *Woning*

Redenen die op het niveau van de woning liggen: huur die wordt stopgezet of de betaalbaarheid, kenmerken zoals aanwezigheid van trappen, of gebrek aan zonlicht.

##### *Locatiespecifieke redenen*

Verhuis omwille van een betere locatie ten opzichte van school, werk (van de partner) of het sociale netwerk (bv. midden tussen familie partners gaan wonen); of men wenst specifiek bepaalde kenmerken zoals nabijheid zee of terug naar de roots.

##### *Buurt/woonomgeving*

Niet alleen in de aandelen stadsverlaters die aangeven dat de woonomgeving een belangrijke rol speelde in de verhuisbeslissing, maar ook in de antwoorden in de categorie 'andere verhuisredenen' vinden we het belang van die woonomgeving terug met meer voorbeelden hoe de woonomgeving een rol speelde in de verhuisbeslissing. Het kan bv. gaan over de wens om rustiger te wonen of met meer groen in de buurt. Vaak gaat het over negatieve ervaringen in de oude buurt of woonomgeving (bv. veiligheid, luchtkwaliteit, criminaliteit)

##### *Persoonlijke redenen*

Persoonlijke redenen kunnen ook een rol spelen (bv. duurtijd aanvraagproces, problemen met verhuurder) of gevoelens tegenover bepaalde stadsgenoten. De persoonlijke reden kunnen ook met tijdelijkheid te maken hebben (bv. tijdelijk bij familie in Antwerpen gaan wonen terwijl renovatie van de eigen woning)

##### *Stad/stedelijkheid*

Of ook redenen die met stedelijkheid algemeen of een specifieke stad op zich te maken hebben. Bv. terugkeren naar geboortestad of de wens om de drukte van de stad te verlaten.

Citaten van stadsverlaters uit Antwerpen:

*'Ik ben gaan samenwonen met mijn vriend. Hij is van West-Vlaanderen. Ik van Antwerpen/Vlaams-Brabant. Dus Gent lag er middenin.'*

*'De banaliteit en lelijkheid van de omgeving. Telkens we terugkwamen van een reis en de Dr. Van de Perrelei, komende van de Lt. Lippenslaan indraaiden werden we niet vrolijk'*

*'Ik krijg mijn aanvraagproces niet snel in Gemeente Antwerpen.'*

*'De jongste zonen hebben een project boerderij/restaurant waar wij mee ingestapt zijn'*

*'Onaangename situatie met verhuurder'*

*'Mijn vriend zijn kids gaan hier naar school/voetbal/Chiro. Als we wilden samenwonen moest ik dus naar hier komen.'*

*'Had deze woning gekocht maar door corona gingen de verbouwingen niet snel genoeg en heb ik een paar maanden bij mijn dochter gelogeed'*

*'Sportieve doeleinden'*

*'Rustiger wonen'*

*'Ik moest ineens veel meer huur betalen voor mijn sociaal appartement'*

*'Een praktisch huis met parkeerplaats/garage'*

*'Tijd voor iets anders'*

*'Ik was 25 jaar met een kind van 8j toen en al mijn burens waren 60+ waardoor ik geen verbinding kon maken met mijn omgeving.'*

*'Gaan inwonen bij ouders om te sparen voor een woning.'*

*'Gentrificatie'*

*'Teveel vreemdelingen. De kwaliteit van het onderwijs gaat daardoor achteruit. Ik voelde me niet meer veilig in mijn eigen stad'*

*'Te weinig zonlicht in huis'*

*'Te veel trappen in het huis'*

*'Verbleef er al in de vakanties met mijn caravan'*

*'Te grote opkomst van allochtonen en oost-blokkers'*

*'Voelden ons niet meer thuis in onze eigen stad wegens verloedering op alle gebied en de te grote toevloed van allochtonen. We voelden ons niet meer veilig!!!!'*

*'Ouders kochten een huis dat enkele jaren in hun bezit zou leegstaan, dus zijn wij ingetrokken'*

*'Landelijke woning kunnen overnemen van familielid naar WZC'*

*'Luchtkwaliteit'*

*'Van appartement naar huis. Huizen in oude buurt onbetaalbaar'*

*'Tijdelijke verhuis wegens aankoop nieuwe woning die gerenoveerd wordt (ook in de stad, dus wij keren terug :-))'*

*'Te veel inbraken'*

*'Ik ben verhuisd naar het huis waar ik ben opgegroeid na het overlijden van mijn vader'*

*'Wij verkochten ons huis in Edegem om een aangekocht huis te verbouwen in Zoersel. Tijdens de verbouwing woonden we in Antwerpen bij onze alleenwonende zoon'*

*'Ik heb de beslissing genomen om te verhuizen omdat ik dichterbij mijn dochter wilde wonen die thans woonachtig is in de [...]. Verder vond ik het zelf beter om naar een woonzorgcentrum te gaan in deze omgeving.'*

*'Wilde rustiger wonen en met meer groen'*

*'Ik woonde vroeger in Gent en was naar Antwerpen verhuisd, en dan 6 maanden later kwam ik terug naar Gent omdat ik mijn werk in Antwerpen niet graag deed en mijn vriendje woont in Gent. Nu wonen we samen in Gent waar ik ook de nieuwe job gevonden heb.'*

*'We wilden weg uit de drukke stad.'*

*'Na studies woonde ik in Brussel. Dan ging ik weg, verhuisde ik naar geboortestad Antwerpen. Kwam ik terug, miste ik het stadsleven en de mentaliteit van Brussel, ging even tijdelijk wonen in Strombeek-Bever/Jette om dan officieel te beslissen om opnieuw definitief te verhuizen naar Molenbeek.'*

*'Groene omgeving, ruimte en rust ingevolge drukke baan en introvert karakter'*

#### c) *Toekomers*

Andere redenen werden aangegeven door één op vier toekomers als één van de drie belangrijkste verhuismotieven. Het valt op dat er als andere reden bij toekomers in de steden worden aangegeven, meer verwezen wordt naar de bereikbaarheid van de plaats en de ecologische aspecten van zowel de woonomgeving als de woning zelf. We zien ook enkele quotes die suggereren dat niet alleen starters maar ook senioren graag naar de stad (terug) willen nadat de kinderen uit huis zijn en/of om dichterbij alles te wonen of in een appartement te wonen.

#### *Goede bereikbaarheid/centrale ligging*

Andere redenen hebben te maken met de goede bereikbaarheid of centrale ligging van de stad. Soms werd daarbij ook het ecologische aspect vermeld.

#### *Stad/stedelijkheid*

Ook de wens algemeen om in een stad te willen wonen, komt bij toekomers naar voor. Ook de specifieke stad Antwerpen is voor toekomers een trekpleister.

#### *Woning*

Ook de kenmerken van de woning (inclusief de duurzaamheidskenmerken) alsook de betaalbaarheid kwamen voor als reden bij toekomers.

#### *Buurt/voorzieningen*

En ook buurtkenmerken kwamen aan bod, in positieve zin: dichtbij cultuur, meer openbaar vervoer.

#### *Persoonlijke redenen*

Ook door toekomers worden persoonlijke redenen aangehaald zoals problemen met de huisbaas.

Citaten van toekomers in Antwerpen:

*'Naar WZC in nabijheid goeie vrienden!'*

*'Appartement trek je de deur dicht en wegwezen!'*

*'Ik had altijd het plan terug te keren naar Antwerpen na het afronden van mijn studies.'*

*'Wilde in de stad wonen'*

*'Zelfstandig wonen na jaren woning gedeeld te hebben'*

*'Omwille van regioverbod West- en Oost-Vlaanderen naar Antwerpen verhuisd'*

*'Ik wilde graag in een grote stad wonen'*

*'Geschil met huisbaas.'*

*'De liefde en interessanter werk'*

*'Dichter bij cultuur, meer openbaar vervoer'*

*'Mijn huurcontract werd beëindigd'*

*'Dichter bij cultuurmogelijkheden'*

*'Woon-werk & Vrienden/familie van Partner'*

*'In Luik er zijn minder kansen om werk te vinden.'*

*'Korter bij de voorzieningen - winkel-bib-cultuur...'*

*'Ik wilde in de stad wonen'*

*'Ik verhuisde omwille van mijn studies.'*

*'Villa verkocht (grote tuin en onderhoud woning) en een dakappartement in Deurne gekocht. Reden is vraag minder onderhoud en biedt meer reismogelijkheden na corona pandemie.'*

*'Ik zat al op kot in Antwerpen. En na mijn studies ben ik er officieel gaan wonen (kwam ook goed uit met mijn job)'*

*'Leeftijd'*

*'Onze kinderen zijn uit huis, we wilden weer in de stad wonen'*

*'Ik woonde in het asielcentrum en ik moest verhuizen naar mijn vriend.'*

*'Nabijheid van voorzieningen'*

*'Ik woonde van mijn geboorte tot het 3de middelbaar bij mijn mama, dan enkele keren verhuist tot ik in een leefgroep belanden. Op 18 mijn formulier vergeten en moest alleen gaan wonen.'*

*'Bereiken pensioenleeftijd, kinderen uit huis, groot huis en tuin om te onderhouden. Naar appartement in Antwerpen'*

*'Verder weg van familie wonen.'*

*'School van kind is in Antwerpen'*

*'Een appartement met alles op gelijke hoogte'*

*'Einde huurcontract'*

*'Ik woonde nog thuis bij mijn ouders en wilde graag een eigen woning dicht bij het stad'*

*'Hadden voor alle verplaatsingen een auto nodig.'*

*'Ruimer aanbod van de stad'*

*'Nog wel toegankelijk openbaar vervoer'*

*'Einde loopbaan en pensionering'*

*'Het huis dat ik huurde werd verkocht.'*

*'Meer te doen in het stad; ik wilde een eigen appartement en weg bij mijn ouders'*

## 14.2.2 Verhuismotieven en de buurt

Er werd ook nog eens expliciet gevraagd of er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. Meer dan de helft van interne en toekomstige verhuizers gaf aan dat dit het geval was (**Tabel 43**). Maar tot bijna drie op vier van de stadsverlaters uit Antwerpen (71%) gaven aan dat buurtredenen mee hebben gespeeld in hun verhuisbeslissing. Hieronder bekijken we verder in detail welke buurtmotieven een rol speelden, voor welk type verhuizer.

### 14.2.2.1 Verhuizers en de buurt

Buurtmotieven spelen dus een grotere rol bij stadsverlaters dan bij interne verhuizers (Tabel 66) maar bestaan in beide groepen toch bij meer dan de helft van de verhuizers.

We zien dat het gewicht van verschillende buurtredenen anders ligt bij mensen die verhuizen binnen, uit of naar de stad.

Bij de stadsverlaters, waar de buurtredenen het meest meespelen, zien we dat de meest vernoemde redenen te maken hebben met de onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners (door 22% van de stadsverlaters vernoemd) en onvoldoende groen in de buurt (21%). Deze motieven worden significant meer vernoemd door stadsverlaters dan door interne verhuizers.

Ook bij interne verhuizers spelen deze redenen echter wel een rol en worden door ongeveer één op tien interne verhuizers vernoemd. De redenen komen veel beperkter voor bij toekomers.

Bij interne verhuizers zien we dat de meest vermelde buurtreden een te drukke straat is (17%), gevolgd door hinder door verkeerslawaai (12%), onvoldoende groen (11%), onvoldoende parkeergelegenheid zowel voor bewoners als voor bezoekers (9-11%). Ook hinder van ander lawaai (9%) en onvoldoende groen in de buurt (8%) kunnen mee de verhuis beïnvloeden of zelfs de afstand tot winkels en andere voorzieningen (6%).

Nog een verschil tussen stadsverlaters en interne verhuizers is dat 17% van de stadsverlaters vermeldt dat er teveel migranten in de buurt zijn. Ook vermeldt 14% dat de buurt te onveilig was voor de verhuizer of zijn kinderen. Als verhuismotief worden deze significant minder aangehaald door interne verhuizers en toekomers.

Bij de toekomers zien we dat bepaalde zaken troeven zijn zoals de (korte) afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden (17%), dat er net veel te beleven is (of in de vorige plaats weinig te beleven, 18%) en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (13%). De troeven voor toekomers kunnen push-factoren zijn voor stadsverlaters die de drukte en het lawaai willen ontvluchten. Verkeerslawaai, drukte of ander lawaai (in de vorige woonplaats) hebben ook toekomers beïnvloed, maar in mindere mate dan de interne verhuizers of stadsverlaters. Vermoedelijk komen toekomers gemiddeld uit een minder stedelijke omgeving.

We zien dat er voor een deel buurtmotieven een verschillend belang bestaat, afhankelijk of men een interne verhuizer of stadsverlater is of een toekomers. Algemeen spelen de buurtmotieven de grootste rol bij stadsverlaters. Een aantal zaken spelen in gelijke mate bij de verhuizers die toch in de stad blijven en de verhuizers die wel de stad verlaten zoals hinder van verkeerslawaai of te drukke straat, onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, hinder van ander dan verkeerslawaai, verwaarloosde of vuile buurt. Maar wat meer speelt bij stadsverlaters is het onvoldoende groen in de buurt en onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners alsook wanneer men vindt dat er teveel migranten in de buurt zijn. De meeste van deze redenen hebben in aanzienlijk mindere mate de verhuisbeslissing van toekomers beïnvloed. Zij kiezen voor de bereikbaarheid, het veel te beleven zijn en de nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden.



Tabel 66 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing (alle verhuizers), naar verhuizerstype

| %   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 55,9               | 71,4**         | 54,0      | **                    |
| N   | 202                | 301            | 239       |                       |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                    |                |           |                       |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 5,0                | 10,3*          | 2,5*      | **                    |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 4,0*               | 1,7            | 0,4*      | *                     |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 3,5                | 1,7            | 0,8       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners                           | 9,4*               | 21,9**         | 1,3*      | **                    |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers                          | 10,9               | 17,6           | 2,1**     | **                    |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 4,0                | 0,7            | 13,0**    | **                    |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 2,5                | 3,3            | 2,9       |                       |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                    |                |           |                       |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 5,9*               | 1,0*           | 16,7**    | **                    |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 0,5                | 0,7            | 2,1       |                       |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 1,5                | 1,7            | 3,8       |                       |
| <b>Hinder</b>   |                    |                |           |                       |
| Hinder van verkeerslawaaai  | 11,9               | 16,9           | 4,2**     | **                    |
| Te drukke straat  | 17,3               | 15,3           | 4,2**     | **                    |
| Hinder van ander lawaai (ander lawaai dan van het verkeer)                    | 8,4                | 12,6           | 2,5**     | **                    |
| Geurhinder  | 5,4                | 3,3            | 0,4**     | **                    |
| Lichthinder   | 1,0                | 3,3            | 0         |                       |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 3,5                | 3,3            | 1,3       |                       |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Teveel migranten in de buurt  | 2,5                | 16,6**         | 1,3       | **                    |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 11,4*              | 20,9**         | 4,2*      | **                    |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 4,5                | 8,0*           | 0,8*      | **                    |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt, ...)           | 1,5                | 2,0            | 17,6**    | **                    |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 4,5                | 13,6**         | 0,8       | **                    |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 7,9                | 11,6           | 1,3**     | **                    |
| Andere buurtredenen   | 11,9               | 17,3           | 16,7      |                       |
| N   | 202                | 301            | 239       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

12% van de interne verhuizers, 17% van de stadsverlaters en 17% van de toekomers geeft nog andere buurtredenen aan. We overlopen hieronder welke dat zoal zijn per verhuizerstype.

Bij interne verhuizers vinden we zaken die te maken hebben met rust, de huurprijzen in de buurt, dichterbij station wensen te wonen, de slechte lucht in de buurt/luchtvervuiling, woningtypologie in de buurt (bv. teveel grote nieuwbouw-appartementsgebouwen).

Voorbeelden gegeven door interne verhuizers in Antwerpen:

*'Huurprijzen in de buurt'*

*'Mijn huis was tien keer meer waard geworden dan toen ik het kocht. Ik heb de meerwaarde verzilverd.'*

*'Betere woning nu en eveneens heel rustig'*

*'De buurt was te gefocust op grote nieuwbouw-appartementsgebouwen en werd daardoor minder aantrekkelijk.'*

*'Slechte lucht in buurt en omgeving voor pasgeboren kind'*

*'Te weinig vrijheid en een te hoge huurprijs bij de beschutte woning'*

*'Luchtvervuiling'*

*'We zijn in dezelfde straat gebleven'*

*'We hebben er altijd graag gewoond. Het was vooral om praktische redenen. Dicht bij het Centraal station'*

Bij stadsverlaters vinden we meer negatieve buurtredenen (soms hebben deze ook te maken met de burens eerder dan met de buurt zelf): wens om in een rustige gemeente te gaan wonen, geen klik met de andere buurtbewoners, betaalbaarheid, luchtkwaliteit, problemen met burens, buurten verloederen, woningaanbod (niet vinden van een woning met een tuin), lelijke buurt, overlast van nabij zijnde industrie, allerlei soorten lawaai (verkeer, burens) en overlast.

Voorbeelden gegeven door stadsverlaters uit Antwerpen:

*Antwerpen is veel drukker*

*Meer rust en minder drukte, ook voor de kinderen*

*Woningen te duur, anders waren we daar gebleven*

*Woonde 35 jaar in Antwerpen en heb de stad onveiliger weten worden en buurten marginaler zien worden, verloederen.....*

*Overtuiging dat luchtkwaliteit niet kwalitatief genoeg was*

*Mijn partner was ongelukkig. Een rijhuis gaf voor hem te weinig daglicht.*

*Onvriendelijke en bekrompen medebewoners in het appartementsgebouw.*

*Wou buiten de stad gaan wonen, het is hier rustiger en aangener om te fietsen en te wonen*

*Geen huis gevonden in de regio waar we al woonden*

*Luchtkwaliteit*

*Het nonchalante, egoïstische gedrag van veel huurders*

*Overlast Umicore*

*Vonden geen woning met een tuin*

*Liever buiten de stad*

*Ongezonde buurt door ISVAG oven kortbij.*

*Last van uitlaatgassen/slechte luchtkwaliteit.*

*Druggebruik en dealen, nachtlawaai, interfamiliaal geweld waar de politie niets aan deed omdat ze niet op heterdaad konden vaststellen*

*Prijs van huurappartementen in Antwerpen te duur*

*Buren*

*Gentrificatie Zuid*

*Vond geen steun bij politie i.v.m. problemen met buren*

*OCMW nam de huurwoning over en gooide belastingbetalende inwoners er uit :)*

*Bijkomend waren er in de buurt enkele veel te grote nieuwe gebouwen die voor jarenlange hinder gingen zorgen tijdens de bouw en nadien zon wegnam uit de tuinen.*

*Junkies op de bovenverdieping en in onze gang. Sigarettenrook in de gang.*

*Verkeersdrukte voor verplaatsing Hoboken - Stabroek of Stabroek - Hoboken, soms meer dan een 2 uur onderweg.*

*Antwerpen te druk geworden, veel marginaal volk, en de mensen erg gestresseerd, waardoor vriendelijkheid ver te zoeken. Het is er ieder voor zich geworden en respectloos.*

*Voelden ons in ons eigen stad gediscrimineerd, bedreigd en uitgescholden. Drugs gebruik, geweld enz. werden uitgescholden voor westerse hoeren enz.*

*Te dicht bij vliegveld van Deurne*

*Luchtkwaliteit*

*Woning was aan renovatie toe, keuze gemaakt nu reeds te verhuizen i.p.v. te wachten tot aan pensioenleeftijd om rustig te gaan wonen*

*Geen tuin aan huis*

*Dichter bij de dochter en kleinkinderen*

*Op papier een fijne buurt, maar als huurder voelden we de klik toch niet met de overige bewoners van 't Groen Kwartier. 'Boven' ons niveau...*

*Buren die gehele A4 pagina van tekst aan jouw deur steken over rare/onbelangrijke dingen te verwittigen. (Bv. A4 pagina vol met tekst om te zeggen dat ze tussen 4 en 6 u een belangrijke online interview heeft en we moeten geen lawaai maken. Maar we werken beide tot 6u elke dag ... opmerkingen over feestjes met 6-tal mensen die tijdelijk aangekondigd waren ... en bovendien confederatievlag aan zijn raam)*

*Eenvoudig: In Antwerpen woonde ik bij mijn ouders. Heel goede buurt, goede mobiliteit, bruisend leven, aan de Schelde. Alles erop en eraan. Reden voor verhuis: weg van familie. [...]*

*Luchtkwaliteit*

*Geen winkels in de buurt*

*Veel last van studentenfuiven en vuil op straat*

*I did not want neighbours anymore - too many nuisances invading my space, time and free activities. I needed green, pleasant walks for my dogs and myself without being hassled*

*De buurt was te duur*

*Geen parkeer plaats*

*Geurhinder van buren eg sigaretten/slecht geïsoleerde woning*

Bij de toekomers vinden we vooral de nabijheid van het sociaal netwerk (kinderen, partner, vrienden/familie) en de afstand tot het werk. Dit werd reeds eerder in de algemene verhuismotieven vermeld en komt ook in de buurtmotieven terug. Verder zien we ook dat hinder in de vorige buurt als een push-factor kan werken, maar ook huurprijzen, teveel nood aan de auto (in de vorige buurt/gemeente) of de wens naar een (grotere) stad.

Voorbeelden gegeven door toekomers in Antwerpen:

*In Leuven zijn amper deftige techno en hiphop feestjes te vinden. De gemiddelde leeftijd in het uitgangsleven ligt tevens ook te laag.*

*Wilde in de stad wonen*

*Dichter bij werk*

*Mijn man had een huis in Merksem*

*Grote tuin en woning vraagt veel onderhoud. Weinig vrije tijd om te reizen.*

*De buurt waar ik van kwam is geweldig maar Antwerpen zuid is leuker voor jonge alleenstaande.*

*Ik wilde gewoon naar een grotere stad met meer 'leven'*

*Vorige plaats op alle mogelijke vlakken beter dan de huidige omgeving. Enkel voor woon, werkverkeer.*

*Woon-werkverkeer*

*Van dorp naar stad verhuizen met bijhorende mogelijkheden voor sociale gelegenheden*

*Hadden voor alles een auto nodig.*

*Ik wilde in de stad gaan wonen (dichtbij vrienden en job).*

*Een nieuw leven opgebouwd in de stad Antwerpen n.a.v. mijn studentenleven.*

### 14.2.3 Rol lokaal beleid

Om nog beter zicht te krijgen op hoe verhuizers de rol van de stad of gemeente zien bij hun beslissing om de vorige woonplaats te verlaten, werd gevraagd of de verhuizers daar een mogelijkheid zagen voor wat de stad of gemeente had kunnen doen, zodat de plaats niet verlaten werd (Tabel 21).

We nemen ook de interne verhuizers op, aangezien dit informatie geeft over mogelijke problemen binnen de stad maar die dan eerder lokaal zijn, aangezien deze personen/huishoudens wel in dezelfde stad zijn blijven wonen.

**Tabel 67** Percentage stad had iets kunnen doen waardoor ik in mijn vorige woonplaats zou zijn blijven wonen

|                                       | Interne verhuizers |     | Stadsverlaters |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----|----------------|-----|
|                                       | %                  | N   | %              | N   |
| % vindt dat stad iets had kunnen doen | 7,9*               | 202 | 19,9*          | 301 |

\* Percentage 'vindt dat stad iets had kunnen doen' significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Het zijn vooral de stadsverlaters die vinden dat de stad iets had kunnen doen. In Antwerpen vindt één op vijf stadsverlaters (20%) dat de stad iets had kunnen doen waardoor men in de stad gebleven zou zijn. De verhuizers konden ook aangeven wat zij vonden dat de stad had kunnen doen (zie hieronder).

We zien dat de suggesties vaak gaan over het creëren van groen, het aanpakken of verbeteren de (verkeers)drukke of (verkeers)lawaai, mobiliteit, veiligheid, criminaliteit, overlast, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid (woningkwaliteit), of (inspraak in) het beleid in het algemeen. Ook het parkeren is een punt van de stadsverlaters. Maar we zien ook dat de wachtljsten voor de sociale huisvestingsmaatschappij, scholen en hobby's aangehaald worden.

Bij de citaten van de interne verhuizers zien we enkele zaken ook terugkomen maar vooral de betaalbaarheid van woningen en verkeersproblemen.

Citaten van stadsverlaters:

*'Vroeger beginnen renoveren i.p.v. de woningen te laten verloederen.'*

*'Antwerpen was te groot en inboeten op luxe'*

*'Geen wachtljsten voor scholen en hobby's van de kinderen, betere mobiliteit'*

*'Creëren van een veilige omgeving voor kinderen en om als vrouw in het donker je te verplaatsen'*

*'Beter migratiebeleid want de buurt begon te verloederen'*

*'Huurkosten moeten omlaag. Gemeentehuis zou op verzoek sneller moeten werken.'*

*'De stad moet schoon en netjes zijn.'*

*'Meer betaalbare huurwoningen faciliteren (met tuin). In Linkeroever zijn de appartementen al duur om te huren, waardoor men uitwijkt naar randgemeenten als je graag meer woonruimte hebt.'*

*'Meer optreden tegen sluikstorten, burenhinder, fout parkeren...'*

*'Meer toezicht op sluikstort, diefstallen'*

*'...Nee, denk niet dat de stad de stedelijke ontwikkeling had kunnen tegengaan, elke Europese stad valt er aan ten prooi...steen worden multiculturele bastions, elke nationaliteit creëert zijn eigen enclave binnen de stad, en buurten verloederen...'*

*'Een kleine goede apparaten. Aanbieden de w8 tijden zijn veel te lang bij woonhavens in Antwerpen. En de huisbazen doen wat ze willen weinig controle over de huurwoning vanuit de overheid.'*

*'Antwerpen is nu reeds een verkeersinfarct. Door werken Oosterweelverbinding zal dit verergeren komende jaren.'*

*'Meer groen en meer aandacht voor verkeerslawaai'*

*'Beter beleid met meer inspraak'*

*'Meer groen in de stad voorzien (bv Park Spoor Oost, meer groen op het nieuwe Zuid, ...)'*

*'Meer toezicht op hangjongeren, drugshandel, ...'*

*'Gezelligheid van de stad is fel aan het achteruit gaan'*

*'Open ruimte, groen.'*

*'Meer zorg voor het openbaar domein, meer groen in de stad, echte verbeteringen van de luchtkwaliteit'*

*'De eeuwige bouwwerken in die buurt!'*

*'Meer groen voorzien in de stad.'*

*'Meer onderhoud, betere controle op het gebruik (hoeveel ingeschreven in bepaalde woningen) van woningen, verplicht onderhoud van woningen door eigenaars (vnl. Voorgevel), meer hulp van stad bij het vrijhouden van garage in- en uitritten d.m.v. Bijvoorbeeld paaltjes 1 meter voor en na garage.'*

*'Auto's weren uit de binnenstad + een inclusiever beleid voeren tegenover anderstaligen en nieuwkomers.'*

*'Te weinig opvolging van drugsfeiten'*

*'Vastgoedprijzen betaalbaar houden'*

*'We hadden de stad Antwerpen aangeschreven voor deze belachelijke beslissing van het OCMW. Na een politiek correct antwoord waar niemand iets mee kan dan maar besloten dat ze nooit het juiste zullen doen. (FYI: Het juiste om te doen in een project waarbij je appartementen opkoopt MET bewoners om die dan buiten te gooien zodat ze vrijkomen voor noodopvang is dat je de bewoners schadeloos stelt -> Dus alle kosten omtrent verhuizen, zoeken naar nieuwe woning en mogelijk duurdere huur, etc. zouden gecoverd moeten zijn.'*

*'Ik meen dat de stad hier weinig kan aan veranderen, toch niet op korte termijn. Eén van de voornaamste problemen van Antwerpen is volgens mij het gebrek aan groen. En de huurprijzen voor een ruim en goed huis liggen er volgens mij hoger dan in Brugge.'*

*'Minder migratie, meer toezicht politie en zeker GEEN straffeloosheid meer.'*

*'Goedkopere woningen voor jonge gezinnen + acties i.v.m. luchtvervuiling'*

*'Zorgen voor betaalbare huizen met tuin voor gezinnen'*

*'Investeren in properheid en lawaaihinder van de stad. Minder agressiviteit op straat'*

*'De buurt veiliger maken met onder andere de spanningen tussen Koerden en Turken weg te nemen, de drugs aanpakken, zorgen voor parkeerplaatsen voor bewoners in de buurt en de straten beter onderhouden en leefbaarder maken!'*

*'Meer politie op straat'*

*'Beter onderhoud van de gemeente'*

*'Meer focus op fiets i.p.v. de auto (e.g. tankstations binnen een stadcentrum zijn niet meer van deze tijd). Meer focus op groen i.p.v. wegen (leien).'*

*'- Meer groen*

*- Meer inzetten op luchtkwaliteit*

*- Minder auto's in de stad + veiliger voor fietsers maken*

*- Meer inzetten op 'buurtgevoel''*

*'Meer groen vlakbij huis. Leegstaand gebouw lag te verloederen, stond te koop, stad heeft de kans niet genomen om deze aan te kopen en om te vormen als publieke groene zone'*

*'Meer aandacht voor natuur in de stad'*

*'Stad Antwerpen dient zijn sponsor(s) hun strafbare feiten te respecteren én de stadsreglementen aan te passen voor de resultaten van de sponsor/projectontwikkelaar. Hulpdiensten vinden het openbaar adres op PRIVAAT domein niet, zelfs na 40 jaar! Hierdoor hebben we nu een verdacht overlijden. Bewijs Stad Antwerpen hangt officiële straatnaamborden OP/IN privaat domein.'*

*'Meer parkeergelegenheden. Zij maken de straten smaller en verminderen de parkeerplaatsen gewoon voor een fietsenstalling. Bv. een nachtshift gewerkt om daarna 2 uur lang te zoeken naar een parkeerplaats.'*

*'Meer parkeerplaatsen en meer groen!'*

*'Ja meer controle, strenger optreden'*

*'Buurtcontroles, er wonen soms 6 mensen op een klein studio of app'*

*'Drugsdealers op elk hoek van de straat ook tijdens nacht terwijl iedereen moest binnen blijven'*

*'Meer groen & gezinsvriendelijkheid inbedden in een stadsomgeving. Niet evident uiteraard voor een grootstad.'*

*'Migratiestop vele jaren geleden; meer infrastructuur voor de eigen bewoners voorzien'*

*'Parking gelegenheid voor bewoners voorzien en de buurt proper houden'*

*'Migranten halen het niveau van onderwijs naar beneden, zorgen voor onveilig gevoel op straat en verloederde huizen/appartementen dus overlast in het algemeen'*

*'Veiliger verkeer organiseren'*

*'Vriendelijkere dienstverlening, meer groen, alles is de afgelopen 20 jaar volgebouwd met appartementen, altijd verkeerslawaaï, fietsgevaarlijk'*

*'De buurt wat aangenamer wonen maken. Ik woonde graag in Deurne, maar het was er niet gezellig meer. Weinig groen, bloemen... alle mensen hun voortuin' werd gebruikt voor de auto's dus de mooie voortuinen verdwenen ook stilaan.'*

*'Meer parkeerplaatsen, betere bereikbaarheid met de wagen en meer faciliteiten voor kinderen (geen wachtlijsten voor scholen, sportclubs...)'*

*'De bussen uit onze straat houden, meer politiecontroles in de buurt.'*

*'Snelheidslimieten ook effectief afdwingen - auto uit de stad weren - snelheidsbeperking invoeren op ring van Antwerpen'*

*'Meer controle van studenten en hoerenbuurt'*

*'Meer verkaveling of renovatie van oude bestaande appartementen'*

*'Meer politiepatrouilles uitsturen ter controle van verkeer en foutparkeerders. Beter onderhoud en sensibilisering rond hygiëne van buurt en buurtbewoners'*

Citaten van interne verhuizers:

*Veel druk*

*Verminderen van autoverkeer - zorg voor bewoners van een stad (zuivere lucht, verminderen lawaaihinder)*

*Vaak melding gemaakt van garagist die op straat werkte en geluidshinder veroorzaakte (illegale garage), werd niets aan gedaan*

*Vastgoedprijzen beïnvloeden*

*Sociale woning*

*Meer controle op asociaal gedrag zoals openbare samenscholing en dronkenschap, zwerfvuil, fout parkeren, algemeen overlast*

*Evenementen meer spreiden over verschillende locaties*

*Goedkoper zijn zodat ik daar een huis kan kopen*

*Goedkoper woning om te kopen*

*Woonbeleid: naast mij appartementsblok met groot verloop van véél rumoerige mensen in te kleine behuizing via OCMW*

*Meer groen en focus op fietsverkeer*

*Deze sloop kon niet ontdaan worden want de school en aangebouwde woning waren al 120 jaar oud. Instortingsgevaar bv.*

*Goedkopere woningen voor alleenstaanden in het centrum*

*Goedkopere eengezinswoningen*

*De verkeerssituatie op de Turnhoutse baan is ronduit levensgevaarlijk voor fietsers. Ik werd ongeveer 1 à 2 keer per week bijna aangereden. Dit geeft stress, op den duur neem je soms de fiets niet meer of rij je helemaal rond omdat het gevaar niet waard is.*

#### 14.2.4 Kiezen voor een bestemming

De verhuismotieven kunnen een mix zijn van redenen om een bepaalde plaats of woning te verlaten en redenen om naar een bepaalde plaats of woning te willen verhuizen. De eerste zijn eerder 'push-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van oorsprong en de laatste zijn 'pull-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van bestemming.

Wie als verhuismotief had aangegeven 'Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen', werd verder bevraagd over waarom precies men naar deze stad/gemeente wenste te verhuizen (Tabel 22). Eén op drie toekomers wenste specifiek naar Antwerpen te verhuizen en slechts één op tien stadsverlaters wenste specifiek naar zijn bestemming te verhuizen. Gegeven dat ze voor een specifieke bestemming kiezen, is er echter geen significant verschil in de redenen waarom toekomers of stadsverlaters dit doen.

We bekijken eerst alle verhuizers samen. Iets meer dan één op tien geeft aan specifiek voor een bepaalde bestemming te kiezen. De reden is dan meestal het aantrekkelijke imago van de plaats waar men naartoe verhuist. Ook het sociale netwerk is belangrijk alsook de nabijheid van de werkplaats. De betaalbaarheid van de woningen wordt wel eens als reden aangeduid doch in veel mindere mate dan de eerder vermelde.

Er zijn ook nog andere redenen die opgegeven werden waarom voor een bepaalde bestemming werd gekozen; deze bekijken we verder onder Tabel 22.

**Tabel 68 Redenen om voor een specifieke bestemming te kiezen, naar verhuizerstype**

| %  | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|----------------|-----------|
| <b>% verhuizers kozen voor specifieke bestemming</b>   | 10,3*          | 35,6*     |
| N  | 301            | 239       |
| <b>% geeft als reden (meerdere mogelijk):</b>          |                |           |
| Mijn werk is hier (dichtbij)                           | 25,8           | 41,2      |
| Mijn familie/vrienden wonen hier (dichtbij)            | 41,9           | 40,0      |
| De woningen zijn hier betaalbaar                       | 3,2            | 4,7       |
| Omdat deze stad/gemeente een aantrekkelijk imago heeft | 58,1           | 64,7      |
| Andere reden   | 29,0           | 20,0      |
| N  | 31             | 85        |

\* Percentage 'koos voor een specifieke bestemming' significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021



Hieronder bekijken we in detail de redenen van de stadsverlaters en de toekomers om voor een bepaalde stad of gemeente te kiezen. De aantallen zijn echter laag en worden best puur indicatief gebruikt.

#### 14.2.4.1 Andere buurtredenen

##### a) *Stadsverlaters*

Bij de stadsverlaters is het ook interessant te zien wat een pull-factor kan zijn van de nieuwe locatie.

Indien andere redenen werden aangegeven bleek dit toch ook te maken te hebben met de redenen waarvoor de stad werd verlaten: een rustigere, kleinere of groenere, of gezondere plaats. Mensen die op pensioen zijn gegaan, vermelden ook de verhuis naar zee.

Enkele voorbeelden van andere redenen die werden opgegeven om de stad te verlaten specifiek voor de gekozen bestemming:

*Meer groen, en rustigere omgeving*

*Terug naar de roots. Rustiger en groener.*

*Ik had dit altijd gezegd dat op pensioen was ik naar de zee zou gaan wonen*

*Meer natuur, makkelijk bereikbaar en parkeren, proper....*

*De charmante stad Lier heeft een goede mengeling van horeca, winkels, cultuur en groenvoorziening. Het is er minder druk dan in het Antwerpse, en de luchtkwaliteit is er ook beter.*

*Ik kan me meer vinden in het beleid i.v.m. auto's (LEZ, circulatieplan) in de stad. Ook de kleinschaligheid van Gent trok me aan.*

*Partner werkt in Nederland*

*Natuur, rust, fietspaden, klein gemeente*

*Verhuis voor specifieke school*

##### b) *Toekomers*

Bij de toekomers die specifiek naar Antwerpen verhuisd zijn om andere redenen dan de hoger beschreven redenen, vinden we vooral: de aanwezigheid van werk (of de werkopportunities), de wens om in een stad te wonen, nabijheid van openbaar vervoer, winkels en andere voorzieningen, school, cultuur en veel activiteit, aanwezigheid bepaald woningtype (bv. woningen met lift). Ook de sfeer en levendigheid van een stad komen aan bod.

Citaten van toekomers om specifiek naar Antwerpen te willen verhuizen:

*Wilden graag in centrum van de stad wonen*

*Ik heb tijdens mijn jeugd vooral in het Brusselse gewoond en wou altijd in een stad wonen.*

*Dicht bij openbaar vervoer*

*Meer jobopportunities in de stad (en omgeving)*

*Ik wilde graag meer onder de mensen zijn, het was altijd al de bedoeling na mijn pensioen naar de stad te verhuizen*

*Werk & vrienden van partner zijn dichtbij*

*Leuke buurt, veel openbaar vervoer*

*Om werk te vinden!*

*Nabijheid winkels, sociale leven, bib, cultuur. Alles op wandelafstand. Sfeer.*

*Dichtbij werkplek vriendin, met wie ik ging samenwonen.*

*Dichter bij school van dochter*

*Meer te beleven in de stad*

*Restaurant, cultuur, sfeer.*

*Omdat men hier veel woningen met een lift vindt*

*Werk partner is dichtbij; uitgebreider cultureel aanbod*

*Centraler gelegen in het land, toegankelijker openbaar vervoer*

*N.a.v. studentenleven.*

## 14.3 Tevredenheid voor en na de verhuis

Zoals eerder bleek, is een verhuis zeer vaak gedreven door een wijziging in de gezinssituatie: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, kinderen krijgen of omgekeerd: scheiden, kinderen die het huis verlaten, een sterfgeval. Dit houdt dan weer in dat men bepaalde voorkeuren voor de gezochte woning heeft: men zoekt een grotere of kleinere woning, of een woning met meer buitenruimte. Het resultaat van de zoektocht leidt tot een bepaalde tevredenheid over de nieuwe woning.

In dit hoofdstuk bekijken we eerst in welke mate verhuizers tevreden zijn met hun huidige woning en hoe tevreden ze waren met de vorige woning (9.1). Ten tweede bekijken we ook de tevredenheid over de buurt (9.2). Zoals we ook eerder zagen, zijn niet alleen de kenmerken van de woning belangrijk als motief om te verhuizen, maar spelen buurtmotieven ook een rol. En tot slot werd ook de tevredenheid over de stad of gemeente bevestigd (9.3).

In de vragenlijst kon men antwoorden met 'Zeer ontevreden', 'Eerder ontevreden', 'Noch tevreden, noch ontevreden', 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'. We tonen de percentages 'tevreden' als een bundeling van de categorieën 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'.

### 14.3.1 Tevredenheid woning

We vergelijken de tevredenheid van de huidige woning met de tevredenheid over de vorige woning en doen dit apart voor de verschillende verhuizerstypes.

Er zijn twee dimensies van vergelijking in Tabel 23: enerzijds wordt getoond of de tevredenheid over de woning (vorige en huidige) verschillend is tussen de verhuizerstypes en anderzijds of de tevredenheid over de huidige woning hoger is (of lager) dan de tevredenheid over de vorige woning.

Ten eerste zien we dat er zowel in het percentage dat tevreden is met de huidige woning als in het percentage dat tevreden is met de vorige woning significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypes. Interne verhuizers en stadsverlaters waren even (on)tevreden over hun vorige woning (56-62%), maar toekomers waren hier significant meer tevreden over (78%). Ook in het percentage tevredenheid over de huidige woning is er geen verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters (88-92% is tevreden) maar toekomers zijn wel significant minder tevreden over hun woning (in Antwerpen) dan de stadsverlaters.

Interne verhuizers en stadsverlaters zijn significant meer tevreden over hun huidige woning dan met de vorige maar bij toekomers geldt dit niet.

**Tabel 69** Mate van tevredenheid over huidige en vorige woning, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over woning     | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers    |
|--------------------------------|--------------------|----------------|--------------|
| <b>Huidige woning</b>          |                    |                |              |
| Zeer ontevreden                | 2,5                | 2,0            | 1,7          |
| Eerder ontevreden              | 2,5                | 2,0            | 5,9          |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 6,9                | 3,7            | 9,2          |
| Eerder tevreden                | 40,6               | 34,2           | 41,0         |
| Zeer tevreden                  | 47,5               | 58,1           | 42,3         |
| Tevreden (eerder tot zeer) **  | <b>88,1</b>        | <b>92,4*</b>   | <b>83,3*</b> |
| N                              | 202                | 301            | 239          |
| <b>Vorige woning</b>           |                    |                |              |
| Zeer ontevreden                | 8,4                | 6,0            | 4,6          |
| Eerder ontevreden              | 16,8               | 14,6           | 5,0          |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 19,3               | 17,9           | 12,1         |
| Eerder tevreden                | 34,2               | 41,5           | 34,3         |
| Zeer tevreden                  | 21,3               | 19,9           | 43,9         |
| Tevreden (eerder tot zeer) **  | 55,5               | 61,5           | 78,2**       |
| N                              | 202                | 301            | 239          |

\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien percentage huidig significant verschillend van percentage vorig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.3.2 Tevredenheid buurt

Vervolgens zoomen we uit naar de buurt en bekijken de tevredenheid over de huidige en vorige buurt.

De tevredenheid over de huidige buurt is niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes. De tevredenheid over de vorige buurt was ook niet significant verschillend tussen interne verhuizers en stadsverlaters, maar toekomers waren wel meer tevreden dan stadsverlaters met hun vorige buurt.

We zien, net zoals bij de tevredenheid over de woning, dat zowel interne verhuizers als stadsverlaters erin zijn geslaagd een buurt te vinden waarmee ze meer tevreden zijn dan met de vorige. En de tevredenheid over de nieuwe buurt situeert zich op een ongeveer gelijk niveau. Toekomers kennen ook wat de buurt betreft, geen verbeterde tevredenheid, maar deze is wel gelijk aan die van de stadsverlaters en interne verhuizers.

**Tabel 70** Mate van tevredenheid over huidige en vorige buurt, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over buurt      | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige buurt</b>           |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 3,0                | 2,3            | 2,5       |
| Eerder ontevreden              | 5,0                | 3,3            | 5,9       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 14,4               | 8,3            | 14,7      |
| Eerder tevreden                | 40,6               | 32,6           | 39,9      |
| Zeer tevreden                  | 37,1               | 53,5           | 37,0      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | <b>77,7</b>        | <b>86,1</b>    | 76,9      |
| N                              | 202                | 301            | 238       |
| <b>Vorige buurt</b>            |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 6,9                | 11,0           | 2,9       |
| Eerder ontevreden              | 10,9               | 18,9           | 5,0       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 18,8               | 16,3           | 17,7      |
| Eerder tevreden                | 39,6               | 32,6           | 32,4      |
| Zeer tevreden                  | 23,8               | 21,3           | 42,0      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 63,4               | 53,8*          | 74,4*     |
| N                              | 202                | 301            | 238       |

\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien percentage huidig significant verschillend van percentage vorig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.3.3 Tevredenheid stad/gemeente

De tevredenheid over de stad of gemeente wordt ook voor interne verhuizers getoond, ook al blijven zij in dezelfde stad wonen. Het kan wel zijn dat ze toch na de verhuis een ander gevoel ervaren over de stad in zijn geheel.

Bij de drie verhuizerstypes zien we een ongeveer even grote tevredenheid over de huidige stad/gemeente. Er is wel een aanzienlijk verschil in tevredenheid over de vorige stad. We zien dat stadsverlaters duidelijk minder tevreden waren over de stad dan zowel toekomers als interne verhuizers. Dit verschil tussen stadsverlaters en interne verhuizers kan mee de verhuisbeslissing hebben gedreven om binnen dezelfde stad dan wel daarbuiten te verhuizen.

De stadsverlaters zijn ook de enige groep waarbij een significante verbetering in tevredenheid over hun nieuwe stad of gemeente kan worden opgetekend. Deze is echter niet significant verschillend dan de tevredenheid over stad Antwerpen bij interne verhuizers en toekomers.

**Tabel 71 Mate van tevredenheid over huidige en vorige stad/gemeente, naar verhuizerstype**

| % tevredenheid over stad/gemeente | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige stad/gemeente</b>      |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 5,0                | 5,3            | 4,2       |
| Eerder ontevreden                 | 3,0                | 3,7            | 6,3       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 17,3               | 9,0            | 10,9      |
| Eerder tevreden                   | 43,6               | 32,9           | 45,2      |
| Zeer tevreden                     | 31,2               | 49,2           | 33,5      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 74,8               | <b>82,1</b>    | 78,7      |
| N                                 | 202                | 301            | 239       |
| <b>Vorige stad/gemeente</b>       |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 6,4                | 9,3            | 5,0       |
| Eerder ontevreden                 | 7,4                | 15,3           | 7,5       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 17,8               | 19,9           | 14,2      |
| Eerder tevreden                   | 41,1               | 32,9           | 40,2      |
| Zeer tevreden                     | 27,2               | 22,6           | 33,1      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 68,3               | 55,5**         | 73,2      |
| N                                 | 202                | 301            | 239       |

\*\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien percentage huidig significant verschillend van percentage vorig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 14.4 De huidige buurt

We gaan nog even dieper in op een aantal aspecten van de buurt in de huidige woonplaats. We doen dit enkel voor de interne verhuizers en toekomers in Antwerpen. Deze zijn namelijk vergelijkbaar aangezien ze in dezelfde stad wonen terwijl stadsverlaters zowel in zeer landelijke als zeer stedelijke gebieden kunnen wonen. Omdat hun omgeving ongekend is, kunnen ze moeilijk vergeleken worden met de interne verhuizers en toekomers in de stad.

Er kon geantwoord worden met 'helemaal eens', 'eerder eens', 'neutraal', 'eerder oneens' en 'helemaal oneens'. De categorieën 'eerder eens' en 'helemaal oneens' vormen samen het percentage dat het eens is met een uitspraak. De andere categorieën (helemaal oneens, eerder oneens en neutraal) vormen dan samen de categorie 'niet eens'.

### 14.4.1 Mening verhuizers over de huidige buurt

Over een aantal uitspraken over de buurt werd de mening van de verhuizer gevraagd. Het gaat over de aanwezigheid van groen in de buurt, parkeermogelijkheden voor bewoners en fietspaden (de staat en de hoeveelheid) in de huidige buurt. We zagen eerder dat o.a. parkeermogelijkheden of verkeersveiligheid in grote of kleine mate (mee) aanleiding kunnen geven tot een verhuis. In Tabel 49 Tabel 26 wordt voorgesteld wat de interne verhuizers en toekomers in Antwerpen vinden over deze aspecten in hun nieuwe buurt.

Er is geen enkel significant verschil tussen interne verhuizers en toekomers. In beide groepen vindt iets ongeveer drie op vijf dat er voldoende groen is in de buurt, dat de fietspaden er goed onderhouden zijn en dat er voldoende fietspaden zijn in de buurt. Beide verhuizerstypes zijn het er wel minder over eens dat er voldoende parkeerplaatsen voor bewoners zijn in de buurt. Minder dan de helft van de verhuizers, zowel interne als toekomstende, vindt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in de buurt.

**Tabel 72 Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>          | Interne verhuizers | Toekomers |
|---|--------------------|-----------|
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras...)  | 61,9               | 65,1      |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt | 46,6               | 41,9      |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden             | 58,2               | 66,4      |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt                    | 58,7               | 67,8      |
| N   | 176-194            | 229-238   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Percentage eens met uitspraak niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 14.4.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt

We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'.

In Antwerpen zien we dat zowel de interne verhuizers en vooral de toekomers het grotendeels eens zijn met de stelling dat er voldoende bussen of trams in de buurt zijn. 85% van de interne verhuizers beaamt dit, en nog een groter deel toekomers kan zich in deze stelling vinden: 94% van de toekomers vindt dat er voldoende bussen en trams in de buurt zijn. De toekomers wonen misschien op de nog beter met het openbaar vervoer bereikbare plaatsen dan de interne verhuizers (centraal versus minder centraal?).

Zowel bij interne verhuizers als bij toekomers in Antwerpen wordt de stelling dat er voldoende aanbod is van kinderopvang (0-3 jaar) in de buurt beaamd. Dit kunnen beide groepen het minst bevestigen.

**Tabel 73 Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers | Toekomers |
|---|--------------------|-----------|
| Er zijn voldoende winkels in mijn buurt (bakker, slager, ...)   | 80,1               | 87,1      |
| Er is voldoende kinderopvang (0-3 jaar) in mijn buurt   | 61,4               | 59,8      |
| Er is voldoende aanbod kleuter- en lager onderwijs in mijn buurt  | 77,2               | 79,3      |
| Er zijn voldoende speelvoorzieningen in mijn buurt voor kinderen tot 12 jaar                              | 66,0               | 72,7      |
| Er zijn voldoende geschikte plekken in mijn buurt waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen | 64,9               | 64,6      |
| Er zijn voldoende zorgvoorzieningen voor senioren   | 70,6               | 76,4      |
| Er zijn voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren  | 66,7               | 67,3      |
| Er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt  | 84,6*              | 93,8*     |
| Vanuit mijn buurt is het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken                            | 77,5               | 85,5      |
| N   | 83-196             | 82-233    |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

\* Percentage eens significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.4.3 Veiligheid in de buurt

Er werden twee uitspraken over veiligheid getoond aan de verhuizers, waarover zij hun mening konden geven gaande van het helemaal oneens zijn tot helemaal eens zijn. De vraagstelling was de volgende: 'In hoeverre ben je het eens met onderstaande uitspraken over de veiligheid in je *huidige* buurt?'

Van de interne verhuizers is gemiddeld 61% het er eerder of helemaal eens mee dat het veilig is om in de buurt te fietsen en 81% is het erover eens dat het veilig is in de buurt (**Tabel 51**). Bij toekomers zijn de cijfers niet significant verschillend.

Het algemene veiligheidsgevoel is wel groter dan het fietsveiligheidsgevoel bij beide verhuizersgroepen (significant verschil).

**Tabel 74** Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup> | Interne verhuizers | Toekomers |
|--|--------------------|-----------|
| In mijn buurt is het veilig om te fietsen            | 61,4               | 68,6      |
| Ik voel me veilig in mijn buurt                      | 80,7               | 83,5      |
| N  | 189-197            | 229-237   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Percentage eens met uitspraak niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 14.5 Veranderingen en de verhuis

Met een verhuis gaan naast de veranderingen van woning of omgeving vaak nog andere veranderingen gepaard. Het huishouden wordt groter of kleiner, de eigendomssituatie verandert, ... We bekijken hieronder enkele van die veranderingen en bekijken of er verschillen zijn tussen de verhuizerstypes of de verschillende steden.

Eerst bekijken we hoeveel jaar gemiddeld men in de vorige situatie heeft gewoond, en dit per verhuizerstype (Tabel 75 Tabel 52). Gemiddeld woonden de verhuizers die binnen Antwerpen verhuizen of de stad verlaten ongeveer 8-10 jaar in hun vorige woning (geen significant verschil tussen deze verhuizerstypes).

Toekomers in Antwerpen woonden wel significant langer in hun vorige woning. Een groot deel van die toekomers zijn starters die vanuit het ouderlijke huis zijn verhuisd, en er zijn toch ook een deel senioren die uit de familiewoonst zijn verhuisd. Deze groepen hebben vaak lange tijd in de vorige woning geleefd.

**Tabel 75** Aantal jaar in de vorige woning, alle verhuizers, naar verhuizerstype

| Aantal jaar in de vorige woning | Gemiddeld | Ondergrens<br>95% BI | Bovengrens<br>95% BI | N   |
|---------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-----|
| Interne verhuizers              | 8         | 6,6                  | 9,5                  | 202 |
| Stadsverlaters                  | 10        | 9,2                  | 11,8                 | 301 |
| Toekomers                       | 14**      | 12,2                 | 15,1                 | 239 |

\*\* Aantal jaar significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.5.1 Eigendomssituatie

Een wens tot verandering van eigendomssituatie geeft vaak aanleiding tot een verhuis (zie eerder motieven 8.1). Maar zelfs al is een verandering in eigendomssituatie niet de aanleiding om te verhuizen, het kan wel gepaard gaan met een verhuis.

We gebruiken de volgende categorieën eigendomssituaties: eigenaar-bewoners, private en sociale huurders en gratis bewoners. Deze gratis bewoners kunnen personen zijn die bij (groot)ouders wonen of zonder familiale band gratis wonen. We bekijken de huidige verdeling naar verhuizerstype (Tabel 76 Tabel 53), en nadien welke wijzigingen in eigendomssituatie zich voordoen binnen de verhuizerstypes.

#### *Verdelingen over eigendomssituaties en verhuizerstypes*

Zowel de verdeling over eigendomssituaties in de vorige woning als deze in de huidige woning is significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

De verdeling naar huidige eigendomssituatie van de interne verhuizers in de huidige woning geeft aan dat er maar 46% eigenaar-bewoners zijn, wel 40% private huurders, 9% sociale huurders en 6% gratis bewoners. Vergeleken met de situatie in Vlaanderen zien we bij de interne verhuizers dus een veel kleiner aandeel eigenaar-bewoners en een veel groter aandeel private huurders. Het aandeel eigenaars is significant lager dan bij stadsverlaters.

Bij de stadsverlaters is de situatie helemaal anders: 65% is eigenaar-bewoner, wat al veel dichterbij de buurt komt van het gemiddelde voor Vlaanderen. Het is ook een significant groter aandeel dan bij de interne verhuizers. Slechts 27% is private huurder (een veel kleiner aandeel dan bij interne verhuizers maar nog steeds groter dan gemiddeld in Vlaamse woningen) en slechts 3% is sociale huurder. De aandelen gratis bewoners zijn ongeveer even groot bij elk verhuizerstype in de huidige woning.

Ook wat betreft de vorige woning zijn er grote verschillen tussen de verhuizerstypes. Bij de interne verhuizers was een zeer laag aandeel eigenaar in de vorige woning (28%). Dit is een veel lager aandeel dan bij stadsverlaters en toekomers. Bij de stadsverlaters was de helft eigenaar in de vorige woning, en bij toekomers twee op vijf. Aan de andere kant bevond er zich dus een zeer groot aandeel private huurders bij de groep interne verhuizers (61%), veel meer dan bij stadsverlaters en toekomers het geval was. De groep toekomers wordt zeer sterk gekenmerkt door de kenmerken van starters, namelijk gratis wonen in het ouderlijk huis (28%). Dit is zeer typisch voor de toekomers in Antwerpen en vinden we niet terug bij de andere verhuizers in zulke sterke mate.

#### *Transities*

Opvallend is het verschil in de groep eigenaar-eigenaar transities tussen de stadsverlaters en zowel de interne verhuizers als de toekomers. Bij de stadsverlaters is het aandeel verhuizers dat in de vorige woning in de stad eigenaar was, en in de huidige woning terug eigenaar is, veel groter dan bij de interne verhuizers en toekomers (43% t.o.v. 19% en 28%).

De interne verhuizers worden gekenmerkt door een groter aandeel private huurders die in de vorige situatie ook private huurder was (32% bij de interne verhuizers en 17-18% bij de stadsverlaters en toekomers).

Voor toekomers is het dan weer kenmerkend dat ze in de vorige situatie gratis bewoner waren (of bij ouders woonde) (namelijk 28%) waarvan de helft direct eigenaar is geworden (13%) en 10% private huurder.

#### *Veranderingen in eigendomssituatie*

Bij zowel interne verhuizers als stadsverlaters is het aandeel eigenaars significant toegenomen na de verhuis. Bij interne verhuizers staat daar tegenover dat het aandeel private huurders significant is gedaald in deze groep. Bij de toekomers is het aandeel gratis bewoners significant afgenomen.



Tabel 76 Veranderingen in eigendomssituatie, naar verhuizerstype

| Vorige eigendomssituatie     | Huidige eigendomssituatie |                 |                 |                | % in vorige woning |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
|                              | Eigenaar                  | Private huurder | Sociale huurder | Gratis bewoner |                    |
| <i>Interne verhuizers</i>    |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 19,3                      | 5,5             | 1,5             | 1,5            | 27,7**             |
| Private huurder              | 23,3*                     | 31,7**          | 4,0*            | 2,5            | 61,4**             |
| Sociale huurder              | 0,5                       | 0,5             | 4,0*            | 0              | 5,0                |
| Gratis bewoner               | 2,5                       | 2,0             | 0               | 1,5            | 5,9                |
| % in huidige woning          | <b>45,5*</b>              | <b>39,6</b>     | 9,4**           | 5,5            | 100%<br>N=202      |
| <i>Stadsverlaters</i>        |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 43,2**                    | 6,6             | 0,3             | 2,7            | 52,8*              |
| Private huurder              | 16,9                      | 16,6            | 0               | 1,7            | 35,2               |
| Sociale huurder              | 1,0                       | 1,7             | 2,0             | 0              | 4,7                |
| Gratis bewoner               | 3,3                       | 2,3             | 0,3             | 1,3            | 7,3                |
| % in huidige woning          | <b>64,5*</b>              | 27,2**          | 2,7             | 5,7            | 100%<br>N=301      |
| <i>Toekomers</i>             |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 28,0                      | 10,9            | 0,8             | 0,8            | 40,6*              |
| Private huurder              | 11,3*                     | 18,4            | 0,4*            | 0              | 30,1               |
| Sociale huurder              | 0,8                       | 0               | 0,4*            | 0              | 1,3                |
| Gratis bewoner               | 13,0**                    | 9,6**           | 0               | 5,4            | 28,0**             |
| % in huidige woning          | 53,1                      | 38,9            | 1,7             | <b>6,3</b>     | 100%<br>N=239      |
| Vlaanderen 2018 <sup>1</sup> | 72%                       | 19%             | 7%              | 2%             |                    |

\* Percentage eigendomssituatie significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage eigendomssituatie significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien percentage huidig significant verschillend van percentage vorig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 14.5.2 Woningtype

Een verhuis naar of uit de stad kan ook gepaard gaan met een verandering van woningtype. Bijvoorbeeld verhuizen uit de stad kan een verhuis zijn van een meer gesloten naar een meer open woning. Kenmerken van de woning zoals de ruimte, het type of de buitenruimte spelen vaak een rol als verhuismotief dus veranderingen van type kunnen verwacht worden.

We zien dat twee derde van de interne verhuizers binnen Antwerpen in een meergezinswoning woont, en dit aandeel is niet significant gewijzigd tegenover de situatie voor de verhuis. Voor de interne verhuizers blijft de verdeling over woningtypes dezelfde na de verhuis. Deze verhuizers zijn natuurlijk beperkt door de typologie van het woningaanbod in de stad.

Het percentage in de verschillende woningtypologieën was niet verschillend tussen interne verhuizers en stadsverlaters in de vorige woning, maar is wel sterk verschillend in de huidige woning. Bij stadsverlaters zijn er namelijk wel significante veranderingen in de woningtypologie opgetreden. We zien bij stadsverlaters een sterke toename van het aandeel open/halfopen woningen en een sterke afname van het aandeel meergezinswoningen.

Toekomers zijn dan weer verschillend van interne verhuizers en stadsverlaters wat de vorige woning betreft (meer in open/halfopen bebouwing en minder in meergezinswoningen) maar verschillen niet

van interne verhuizers wat hun nieuwe woning in de stad betreft. Toekomers hebben een wijziging in de omgekeerde richting als de stadsverlaters doorgemaakt en wonen nu in een significant lager aandeel open/halfopen woningen en een significant hoger aandeel meergezinswoningen.

#### Transities

Van de interne verhuizers verhuisde de helft van een meergezins- naar een meergezinswoning. Dit aandeel ligt veel lager bij de andere verhuizerstypes en is kenmerkend voor de interne verhuizers. Slechts enkelen verhuizen naar een open/halfopen woning. Dit woningtype is minder beschikbaar in de stad. De toekomers lijken wel dit type meer te vinden want het aandeel dat verhuisde van een open/halfopen woning (buiten de stad) naar een open/halfopen woning binnen de stad is significant groter dan bij de interne verhuizers.

Bij stadsverlaters en toekomers vinden we meer transities die niet op de diagonaal gelegen zijn, dus waarbij de verhuizers van woningtype veranderen. Dit gebeurt, net zoals hierboven, in omgekeerde richting. Het grootste aandeel verhuizers dat een open/halfopen woning inruilde voor een meergezinswoning bevindt zich bij de toekomers. En het grootste aandeel dat een meergezinswoning of een rijwoning inruilde voor een open/halfopen woning bevindt zich bij de stadsverlaters.

**Tabel 77** Veranderingen in woningtype, naar verhuizerstype

| Vorige woning             | Huidige woning           |           |                               |                     | % in vorige woning |
|---------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
|                           | Open/half-open bebouwing | Rijwoning | Meergezinswoning <sup>1</sup> | Andere <sup>2</sup> |                    |
| <i>Interne verhuizers</i> |                          |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 0,5**                    | 0,5*      | 3,0                           | 0,5                 | 4,5                |
| Rijwoning                 | 1,5                      | 8,9       | 9,9                           | 1,5                 | 21,8               |
| Meergezinswoning          | 2,0                      | 15,4*     | 52,0**                        | 2,0                 | 71,3               |
| Andere                    | 0                        | 1,0       | 0,5                           | 1,0                 | 2,5                |
| % in huidige woning       | 4,0                      | 25,7      | 65,4                          | 5,0                 | 100%<br>N=202      |
| <i>Stadsverlaters</i>     |                          |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 6,6                      | 2,0       | 1,7                           | 0                   | 10,3               |
| Rijwoning                 | 9,3**                    | 8,6       | 5,7                           | 0                   | 23,6               |
| Meergezinswoning          | 23,6**                   | 10,6      | 28,2                          | 1,0                 | 63,5               |
| Andere                    | 0,3                      | 0         | 0,7                           | 1,7                 | 2,7                |
| % in huidige woning       | <b>39,9**</b>            | 21,3      | <b>36,2**</b>                 | 2,7                 | 100%<br>N=301      |
| <i>Toekomers</i>          |                          |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 7,5                      | 6,3*      | 37,2**                        | 0,8                 | 51,9**             |
| Rijwoning                 | 0,8                      | 10,0      | 5,0                           | 0,4                 | 16,3               |
| Meergezinswoning          | 1,3                      | 5,0*      | 21,8                          | 0                   | 28,0**             |
| Andere                    | 0                        | 0         | 2,1                           | 1,7                 | 3,8                |
| % in huidige woning       | <b>9,6</b>               | 21,3      | <b>66,1</b>                   | 2,9                 | 100%<br>N=239      |

<sup>1</sup> Meergezinswoning=appartement, studio, loft.

<sup>2</sup> Andere=serviceflat, woonzorgcentrum, andere.

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien percentage huidig significant verschillend van percentage vorig.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

### 14.5.3 Samenstelling huishouden

Eerder al bekeken we de samenstelling van het huishouden van de verhuizer in zijn huidige woning. De reden 'wijziging in de gezinssamenstelling' blijkt voor de meeste verhuizers een belangrijke reden te zijn om de verhuis te ondernemen, en het meest bij toekomers (bij twee op vijf wordt dit vermeld). Hieronder tonen we welk soort veranderingen in de huishoudsamenstelling zijn opgetreden bij de verhuis (Tabel 78). We gebruiken hierbij de antwoorden die werden gegeven op de vraag met wie men samenwoont.

Naar veranderingen zien we dat de meerderheid van de interne verhuizers en stadsverlaters zich op de diagonaal van de tabel bevindt, dus waar geen wijziging in de samenstelling van het huishouden optreedt. Bij toekomers is het aandeel op de diagonaal wel iets minder groot. Zij geven ook het meest die reden aan als verhuisredenen. Een groot deel van de toekomers verhuist weg van de ouders naar een andere situatie. Dit is meestal met een partner gaan samenwonen of alleen gaan wonen maar kan ook een andere situatie zijn, bv. samenwonen met vrienden of naar een WZC verhuizen.

Tabel 78 Veranderingen in samenstelling huishouden, naar verhuizerstype

| In de huidige woning woon ik ... | Alleen | Met kind(eren) | Met partner | Met partner + kind(eren) | Met (groot-) ouders of familie | Met anderen | % woonde in de vorige woning |
|----------------------------------|--------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
| <b>Vorige woning</b>             |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| <i>Interne verhuizers</i>        |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 13,9   | 0,5            | 4,0         | 1,0                      | 0,5                            | 1,5         | 21,3                         |
| + kind(eren)                     | 1,5    | 4,5            | 0,5         | 1,5                      | 0                              | 0           | 7,9                          |
| + partner                        | 5,9    | 0              | 23,3        | 3,0                      | 0                              | 0           | 32,2                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,5    | 1,5            | 2,5         | 17,8                     | 1,0                            | 0           | 23,3                         |
| + ouders/familie                 | 1,5    | 0,5            | 4,0         | 1,0                      | 3,0                            | 0,5         | 10,4                         |
| + anderen                        | 1,0    | 0              | 2,0         | 0,5                      | 0                              | 1,5         | 5,0                          |
| % in huidige woning              | 24,3   | 7,6,9          | 36,1        | 24,8                     | 4,5                            | 3,5         | 100%<br>N=202                |
| <i>Stadsverlaters</i>            |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 6,3    | 0,3            | 6,6         | 2,3                      | 0,3                            | 0,7         | 16,6                         |
| + kind(eren)                     | 1,0    | 2,3            | 0           | 1,3                      | 0                              | 0           | 4,7                          |
| + partner                        | 0,3    | 0              | 26,6        | 4,0                      | 1,7                            | 0,3         | 32,9                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,3    | 0,3            | 4,3         | 24,6                     | 0,7                            | 0           | 30,2                         |
| + ouders/familie                 | 2,0    | 0              | 5,7         | 0,3                      | 2,7                            | 0,3         | 11,0                         |
| + anderen                        | 0,7    | 0              | 3,7         | 0,3                      | 0                              | 0           | 4,7                          |
| % in huidige woning              | 10,6   | 3,0            | 46,8        | 32,9                     | 5,3                            | 1,3         | 100%<br>N=301                |
| <i>Toekomers</i>                 |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 9,2    | 0              | 4,2         | 0,8                      | 0                              | 0,4         | 14,6                         |
| + kind(eren)                     | 1,3    | 1,7            | 0,4         | 1,3                      | 0                              | 0           | 4,6                          |
| + partner                        | 0,8    | 0              | 13,4        | 2,1                      | 1,7                            | 0,4         | 18,4                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,8    | 1,7            | 2,9         | 9,2                      | 0                              | 0           | 14,6                         |
| + ouders/familie                 | 11,3   | 0,4            | 19,3        | 0,4                      | 5,0                            | 5,9         | 42,3                         |
| + anderen                        | 1,7    | 0              | 1,3         | 0,4                      | 0                              | 2,1         | 5,4                          |
| % woont in huidige woning        | 25,1   | 3,8            | 41,4        | 14,2                     | 6,7                            | 8,8         | 100%<br>N=239                |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Verschillen tussen verhuizerstype in het huishoudtype in de vorige woning worden vooral opgetekend bij de toekomers (Tabel 79): een veel lager aandeel toekomers woonde met een partner (zonder kinderen) in de vorige woning (18% t.o.v. 32-33% bij interne verhuizers en stadsverlaters) en een veel hoger aandeel woonde met ouders (42% t.o.v. 10-11%). In de huidige woning zien we zowel bij stadsverlaters als bij toekomers een verschil tegenover de andere verhuizers: stadsverlaters wonen minder dan interne verhuizers en toekomers alleen (één op tien t.o.v. één op vier bij de andere types). Toekomers wonen minder met een partner en kinderen.

Significante veranderingen in het percentage van een bepaald huishoudtype zien we vooral bij toekomers (meer alleenwonenden, meer samenwonenden met partner zonder kinderen en veel minder met ouders wonenden). Ook bij stadsverlaters zien we één soort verandering: een groter

aandeel woont met partner zonder kinderen in de huidige woning vergeleken met het huishoudtype in de vorige woning.

**Tabel 79 Samenstelling huishouden, naar verhuizerstype en vorige/huidige woning**

| Huishoudtype           | In vorige woning   |                |           | In huidige woning  |                |             |
|------------------------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-------------|
|                        | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
| Alleen                 | 21,3               | 16,6           | 14,6      | 24,3               | 10,6**         | <b>25,1</b> |
| + kind(eren)           | 7,9                | 4,7            | 4,6       | 6,9                | 3,0            | 3,8         |
| + partner              | 32,2               | 32,9           | 18,4**    | 36,1               | <b>46,8</b>    | <b>41,4</b> |
| + partner + kind(eren) | 23,3               | 30,2*          | 14,6*     | 24,8               | 32,9           | 14,2**      |
| + ouders/familie       | 10,4               | 11,0           | 42,3**    | 4,5                | 5,3            | <b>6,7</b>  |
| + anderen              | 5,0                | 4,7            | 5,4       | 3,5                | 1,3*           | 8,8*        |
| N                      | 202                | 301            | 239       | 202                | 301            | 239         |

\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige huishoudtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 14.5.4 Woningkost

Een wijziging van woonst kan al dan niet gepaard gaan met een wijziging in de kost van de woning. We bedoelen hiermee enkel de huur of afbetaling en niet de bijkomende kosten zoals deze voor bijvoorbeeld energie en water.

Hieronder bekijken we eerst de veranderingen in woningkost voor elk verhuizerstype (Tabel 80) en daarna bekijken we dit apart voor huurders en eigenaars (Tabel 35). Deze wijzigingen houden geen rekening met de vorige of huidige gezinssituatie noch met de kwaliteit en grootte of de ligging van de woning. Dit soort detailanalyses laten het beperkt aantal observaties niet toe.

We vergelijken de woningkost in de vorige en huidige woning op basis van categorieën (zo werd de vraag gesteld in de bevraging; de exacte huur of afbetaling werd niet bevroegd). 'Ik betaal minder' betekent dus dat de huur of afbetaling in een lagere prijscategorie valt. Het zou dus wel kunnen dat in de groep 'ik betaal hetzelfde' wel huurders zitten die iets meer of minder betalen maar dan niet in zodanige mate dat ze in een andere prijscategorie vallen.

We zien dat meer dan de helft van de verhuizers in een hogere woningkostencategorie terechtkomt na de verhuis, dit is zowel bij huurders als bij eigenaars het geval (in de huidige situatie) en voor elk type verhuizer. Eén op drie valt na de verhuis in dezelfde woningkostencategorie. Dit is ook weer het geval zowel bij eigenaars als huurders en bij elk verhuizerstype. En een klein deel (één op zeven ongeveer) betaalt na de verhuis minder.

**Tabel 80** Vergelijking woningkost vorige en huidige woning, naar verhuizerstype

| % verandering of geen verandering in woningkost | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| Ik betaal nu minder                             | 14,0               | 12,1           | 13,2      |
| Ik betaal hetzelfde                             | 35,0               | 34,3           | 33,3      |
| Ik betaal nu meer                               | 51,1               | 53,6           | 53,5      |
| N <sup>1</sup>                                  | 186                | 280            | 213       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentage lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

**Tabel 81** Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar eigendomsstatuut en naar verhuizerstype

| % verandering of geen verandering in woningkost | Eigenaars          |                |           | Huurders           |                |           |
|---|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|
|   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
| Ik betaal nu minder                             | 10,5               | 7,9            | 15,5      | 13,2               | 15,1           | 12,1      |
| Ik betaal hetzelfde                             | 30,2               | 34,5           | 31,8      | 39,6               | 32,6           | 30,8      |
| Ik betaal nu meer                               | 59,3               | 57,6           | 52,7      | 47,3               | 52,3           | 57,1      |
| N <sup>1</sup>                                  | 86                 | 177            | 110       | 91                 | 86             | 91        |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes bij eigenaars/bij huurders.

Percentages niet significant verschillend tussen eigenaars en huurders.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 14.6 Samenvatting

Hieronder geven we een samenvatting van de observaties voor de verhuizers in, uit en naar Antwerpen, per verhuizerstype.

### 14.6.1 Verhuismotieven

#### 14.6.1.1 Algemeen

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden spelen het meest een rol bij de toekomers in Antwerpen en vormen daar ook vaak het belangrijkste motief, samen met de wens om naar deze stad te verhuizen. Ook de werk-redenen zijn het meest uitgesproken bij de toekomers.

Bij stadsverlaters vinden we als twee meest vermelde redenen de wens naar een tuin of meer buitenruimte en het push-effect van de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...). Ook de ruimte binnen in de woning heeft in belangrijke mate de verhuis uit de stad gedreven maar dit komt evenzeer voor bij interne verhuizers. We vonden dus dat de wens naar ruimte in de woning een even groot verhuismotief was bij interne verhuizers en stadsverlaters maar de wens naar meer buitenruimte aan de woning en de directe woonomgeving vormden meer de push-factoren voor de stadsverlaters (te weinig aanwezigheid van voldoende grote tuinen en kenmerken van de woonomgeving). Deze spelen ook bij interne verhuizers, maar in aanzienlijk mindere mate, zodat het geen push-factor wordt.

Wat juist de aantrekkingsfactoren zijn van de stad, of de afstotingsfactoren, kan verschillen van groep tot groep. Stadsverlaters kunnen bijvoorbeeld vluchten voor de drukte van de stad, terwijl toekomers net aangetrokken worden door die drukte en activiteit van de stad. Stadsverlaters zoeken een grotere woning met veel buitenruimte, een woningtype dat minder frequent in de stad aanwezig is, maar toekomers die het ruimte-aspect aanhalen (bv. senioren) zoeken dan weer minder ruimte zowel binnen als buiten.

#### 14.6.1.2 Buurtmotieven

Buurtmotieven zijn bij elke verhuizersgroep sterk aanwezig maar wordt een verschillend belang toegeschreven of het is een andere soort buurtredenen, afhankelijk of men een interne verhuizer of stadsverlater is of een toekomers. Algemeen spelen de buurtmotieven de grootste rol bij stadsverlaters. Een aantal zaken spelen in gelijke mate bij de verhuizers die toch in de stad blijven en de verhuizers die wel de stad verlaten zoals hinder van verkeerslawaaai of te drukke straat, onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, hinder van ander dan verkeerslawaaai, verwaarloosde of vuile buurt. Maar wat meer speelt bij stadsverlaters is het onvoldoende groen in de buurt en onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners alsook wanneer men vindt dat er teveel migranten in de buurt zijn. De meeste van deze redenen hebben in aanzienlijk mindere mate de verhuisbeslissing van toekomers beïnvloed. Zij kiezen dan weer voor de bereikbaarheid, het veel te beleven zijn en de nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden. Deze zaken kunnen echter andere verhuizers dan weer afstoten (te druk, teveel lawaai, ...).

#### 14.6.1.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid

Op de vraag of de stad iets had kunnen doen zodat de verhuizers niet verhuisd zouden zijn, wordt vooral door de stadsverlaters positief geantwoord. Zo geeft één op vijf stadsverlaters uit Antwerpen aan dat men vond dat de stad iets had kunnen doen zodat men niet zouden verhuisd zijn uit de stad. Suggesties van de verhuizers wat dit dan wel had kunnen zijn, zijn vaak terug te leiden tot de verhuismotieven die als push-factor werken. Ze gaan vaak over: het creëren van meer groen, het aanpakken of verbeteren van de (verkeers)drukke of (verkeers)lawaaai, mobiliteit en parkeren, veiligheid, criminaliteit, overlast, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid/woonbeleid (woningkwaliteit). Bij de citaten van de interne verhuizers zien we vooral de betaalbaarheid van woningen en verkeersproblemen terugkomen.

### 14.6.2 **Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad**

Tussen interne verhuizers en stadsverlaters bestaat er geen verschil in tevredenheid over de woning: ze waren even (on)tevreden over de vorige woning (bij beide groepen in Antwerpen gelegen), even tevreden over de huidige woning (bij interne verhuizers in Antwerpen, bij stadsverlaters daarbuiten), en we zagen bij beide groepen een significante stijging van de tevredenheid over de woning. Beide groepen, de ene die in Antwerpen is gebleven en de andere die de stad verlaten heeft, zijn er dus in geslaagd een woning te vinden die heeft geleid tot een gelijke stijging in tevredenheid.

Bij de toekomers zien we een ander patroon: zij waren aanvankelijk minder ontevreden dan interne verhuizers en stadsverlaters over hun woning, maar zijn niet significant meer tevreden in de nieuwe woning. Voor toekomers zijn zaken die met de woning te maken hebben ook een minder belangrijk verhuismotief dan voor de andere verhuizers.

Ook wat de buurt betreft, zijn zowel de interne verhuizers als de stadsverlaters erin geslaagd een buurt te vinden waarmee ze meer tevreden zijn dan met de vorige, ofwel elders in de stad ofwel daarbuiten. En de tevredenheid over de nieuwe buurt situeert zich ook op een ongeveer gelijk niveau.

Bij toekomers zien we ook wat de buurt betreft een ander patroon: geen verbeterde tevredenheid, maar de tevredenheid over de huidige buurt is wel gelijk aan die van de stadsverlaters en interne

verhuizers. Iedere verhuizer lijkt terecht te zijn gekomen in een buurt waarover hij in dezelfde mate tevreden kan zijn.

We zien dat stadsverlaters duidelijk minder tevreden waren over de stad dan zowel toekomers als interne verhuizers. Dit verschil in tevredenheid over de stad tussen stadsverlaters en interne verhuizers kan mee de verhuisbeslissing hebben gedreven om binnen dezelfde stad dan wel daarbuiten te verhuizen. De stadsverlaters zijn ook de enige groep waarbij een significante verbetering in tevredenheid over hun nieuwe stad of gemeente kan worden opgetekend. Deze is echter niet significant verschillend dan de tevredenheid over stad Antwerpen bij interne verhuizers en toekomers.

### **14.6.3 De buurt**

Uitspraken over de buurt werden vergeleken voor interne verhuizers en toekomers. Stadsverlaters werden hier buiten beschouwing gelaten omdat niet geweten is naar welke context ze zijn verhuisd en eventuele verschillen dan moeilijk te interpreteren zijn.

#### **14.6.3.1 Eens zijn met uitspraken over de kenmerken van de buurt**

Slechts de helft van de verhuizers, interne verhuizers en toekomers in gelijke mate, is het erover eens dat er eens dat er in hun buurt voldoende parkeerplaatsen voor bewoners zijn. Het probleem van de parkeerplaatsen voor bewoners lijkt dus voor interne verhuizers nog steeds te spelen, ook na de verhuis. En ook toekomers lijken niet te vinden dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in de buurt. Gezien het belang van dit punt ook bij stadsverlaters, kan het uiteindelijk mee leiden tot een uitwaartse verhuisbeslissing.

#### **14.6.3.2 Voorzieningen in de buurt**

Bijna alle toekomers (94%) vinden dat er voldoende bussen en trams in hun buurt rijden. Bij de interne verhuizers is dit aandeel ook hoog, maar toch significant minder. Dit zou kunnen betekenen dat de toekomers op de nog beter met het openbaar vervoer bereikbare plaatsen wonen dan de interne verhuizers (centraal versus minder centraal?). Het is dan ook vaak een motief waarvoor ze naar Antwerpen verhuisd zijn.

De stelling waar de verhuizers, interne en toekomende in gelijke mate, zich minst achter kunnen scharen is dat er voldoende aanbod is van kinderopvang (0-3 jaar) in de buurt.

#### **14.6.3.3 Veiligheid in de buurt**

Zowel wat het gevoel aan fietsveiligheid betreft als het gevoel over algemene veiligheid vonden we geen verschil tussen interne verhuizers en toekomers, in de mate waarin ze het eens zijn met de stelling. Het algemene veiligheidsgevoel is wel groter dan het fietsveiligheidsgevoel bij beide verhuizersgroepen.

### **14.6.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis**

#### **14.6.4.1 Eigendomssituatie**

Veranderingen in eigendomssituatie gaan vaak gepaard met een verhuis, vooral ook gegeven de wens van vele verhuizers om eigenaar te worden.

We zien dan ook vele wijzigingen in de eigendomssituatie die verschillend kunnen zijn tussen de verhuizerstypes. Interne verhuizers waren in de vorige situatie de groep met het laagste aandeel eigenaar-bewoners maar dit aandeel is significant toegenomen. In de huidige woning ligt dit aandeel nog steeds lager dan bij stadsverlaters, waar het aandeel ook nog toegenomen is.



Bij interne verhuizers was oorspronkelijk het aandeel private huurders het grootst, maar dit is significant afgenomen. In de huidige situatie is dit aandeel nog steeds significant groter dan bij stadsverlaters. De toekomers worden gekenmerkt door het grootste aandeel gratis bewoners in de vorige situatie, een aandeel dat aanzienlijk afneemt na de verhuis (starters).

Toekomers in Antwerpen die voordien gratis woonden (in het ouderlijke huis?), verhuizen voor de helft direct naar een woning waar ze eigenaar zijn, en in mindere mate naar een private huurwoning (een derde van de gratis bewoners).

Opvallend is het verschil in de groep eigenaar-eigenaar transitie tussen de stadsverlaters en zowel de interne verhuizers als de toekomers. Bij de stadsverlaters is het aandeel verhuizers dat in de vorige woning in de stad eigenaar was, en in de huidige woning terug eigenaar is, veel groter dan bij de interne verhuizers en toekomers (43% t.o.v. 19% en 28%).

#### 14.6.4.2 Woningtype

De verdeling naar woningtypologie veranderde significant bij stadsverlaters en toekomers na hun verhuis, en wel in precies de omgekeerde richting. Stadsverlaters wonen significant meer in open/halfopen woningen na de verhuis en significant minder in meergezinswoningen. Het omgekeerde geldt voor toekomers. Voor interne verhuizers veranderde er niets in de verdeling naar woningtypologie. Zij blijven natuurlijk binnen hetzelfde soort woningtypologie-aanbod dat er aanwezig is in de stad. In de vorige situatie kenden zij een verdeling die niet significant verschillend was van deze van de stadsverlaters en in de huidige situatie is de verdeling van interne verhuizers en toekomers dezelfde.

Naar transitie blijkt dat een grote groep interne verhuizers naar hetzelfde type woning verhuist als voordien, en vooral van meergezins- naar meergezinswoning (meer dan de helft van de interne verhuizers). Bij de stadsverlaters en toekomers zien we dat een grote groep wel verandert van woningtype en in omgekeerde richting. Stadsverlaters verhuizen vooral van een meergezinswoning of rijwoning (in de stad) naar een open/halfopen bebouwing (buiten de stad). Bij de toekomers is het net andersom: een groot aandeel van de toekomers verhuist van een open/halfopen bebouwing naar een meergezinswoning (meer dan één op drie).

#### 14.6.4.3 Met wie men samenwoont

Verschillen in huishoudtype treden eigenlijk nauwelijks op bij interne verhuizers. Bij stadsverlaters zien we ook weinig significante veranderingen behalve dat het aandeel dat met zijn partner (zonder kinderen) samenwoont, groter geworden is. Vooral bij toekomers treden de meeste gezinswijzigingen op: na de verhuis zijn er veel minder die met hun ouders samenwonen maar aan de andere kant dus meer alleenwonenden en meer samenwonenden met partner zonder kinderen.

#### 14.6.4.4 De kost van de woning (huur of lening)

Meer dan de helft van de verhuizers valt door de verhuis in een hogere woningkostencategorie (niet gecontroleerd voor een verandering in woningtypologie). Dit zien we bij alle verhuizerstypes en zowel bij huurders als eigenaars. Maar tegenover een gemiddeld hogere kost, staat wel dat de tevredenheid over de woning en met de buurt is toegenomen na de verhuis bij interne verhuizers en stadsverlaters. Toekomers komen vaak uit een situatie van gratis bewoning en we zien dat een groot deel daarvan alleen of met partner gaat wonen, wat de stijging in de woningkost voor deze groep kan verklaren.

## 15. STADSVERHUIZERS IN, UIT EN NAAR ROESELARE

Om het profiel van stadsverhuizers te kennen, verwijzen we in eerste instantie naar de analyses op de kenmerken die beschikbaar zijn in de administratieve gegevens (deel 1). In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de webbevraging naar motieven van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers in Roeselare. Voor de methodologie, de steekproeftrekking, de respons en de globale resultaten verwijzen we naar deel 2.

Het hoofdstuk over de verhuizers in, uit en naar Roeselare wordt opgebouwd uit zes secties:

1. in sectie 1 bespreken we enkele kenmerken van de verhuizers op basis van de bevraging;
2. in sectie 2 worden de verhuismotieven besproken;
3. in sectie 3 tonen we de tevredenheid over de huidige en vorige woning, buurt en stad of gemeente;
4. in sectie 4 bekijken we de kenmerken van de huidige buurt vanuit het perspectief van de verhuizer;
5. in sectie 5 tonen we enkele veranderingen die mogelijks met een verhuis gepaard zijn gegaan, zoals eigendomssituatie, huishoudtype of woningtype en de kost van de woning;
6. tot slot, in sectie 6, vatten we de voornaamste bevindingen uit de bevraging van de verhuizers samen.

### 15.1 Beschrijving verhuizers

#### 15.1.1 Steekproef

De stad Roeselare werd voor deze bevraging bepaald door de postcode 8800.

Concreet zijn dan de drie types verhuizers in, uit en naar Roeselare als volgt gedefinieerd:

1. interne verhuizers: verhuis binnen Roeselare (van en naar één van de postcodes opgegeven als deel uitmakend van de centrumstad). De plaats van oorsprong en plaats van bestemming zijn dus Roeselare (maar dit kan wel een andere postcode zijn binnen de lijst postcodes hierboven gedefinieerd voor de stad);
2. stadsverlaters: verhuizers vanuit Roeselare (vanuit één van de hierboven vermelde postcodes) naar een andere gemeente (buiten de postcodes opgegeven voor Roeselare). Gemeente van oorsprong = centrumstad en gemeente van bestemming = niet dezelfde centrumstad;
3. toekomers: verhuizers vanuit een andere gemeente (niet behorend tot de hierboven vermelde postcodes voor Roeselare) naar Roeselare (behorend tot een gemeente met één van de vermelde postcodes die de centrumstad definiëren). Gemeente van oorsprong = niet de bestemmingscentrumstad en gemeente van bestemming = centrumstad.

De responsgraad van de bevraging was laag (bij alle deelnemende steden) (Tabel 8) en het aantal respondenten per verhuizerstype laat enkel globale analyses op niveau van verhuizerstype toe. Verdere detailanalyses, bv. naar wijk of naar kenmerken van het huishouden, laat het aantal observaties niet toe.

**Tabel 82 Responsgraad, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | Aantal personen in bruto steekproef | Aantal respondenten | Responsgraad |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Interne verhuizers | 1 360                               | 148                 | 11%          |
| Stadsverlaters     | 1 270                               | 166                 | 13%          |
| Toekomers          | 1 210                               | 136                 | 11%          |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister, bevraging stadsverhuizers, eigen berekening respons

### 15.1.2 Enkele kenmerken van de verhuizers

In dit hoofdstuk bekijken we enkele kenmerken die bevestigd werden en niet beschikbaar zijn in administratieve data. Aangezien de steekproef beperkt werd tot maximum één verhuizer per huishouden, beschouwen we hier enkel kenmerken die terug te leiden zijn tot het huishoudniveau zoals thuis gesproken taal, huishoudtype en de aanwezigheid van kinderen. We nemen ook op of de verhuizer een starter is of niet (deze komt niet noodzakelijk in een startend huishouden terecht aangezien die starter bij een niet-starter kan zijn gaan wonen).

#### 15.1.2.1 Thuis gesproken taal

Bij de vraag naar de thuis gesproken taal moet opgemerkt worden dat de vragenlijst enkel in het Nederlands beschikbaar was. Dit heeft vermoedelijk huishoudens uitgesloten die thuis enkel andere talen spreken.

Dit in gedachten houdend, zien we dat bij meer dan vier op vijf verhuizers in, uit of naar Roeselare enkel Nederlands thuis gesproken wordt (Tabel 9Tabel 9). Ongeveer één op tien verhuizers spreekt thuis behalve Nederlands ook één of meerdere andere talen. Een minderheid spreekt geen Nederlands maar enkel andere talen. De percentages zijn bij elk verhuizerstype gelijk (niet significant verschillend).

**Tabel 83** Verdeling volgens thuis gesproken taal, naar verhuizerstype

| Verhuizerstype     | Enkel Nederlands | Nederlands en (een) andere taal/talen | Enkel een andere taal/andere talen | N (100%) |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Interne verhuizers | 84,5             | 10,1                                  | 5,4                                | 148      |
| Stadsverlaters     | 86,8             | 7,2                                   | 6,0                                | 166      |
| Toekomers          | 86,0             | 9,6                                   | 4,4                                | 136      |

Percentage thuis gesproken taal niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 15.1.2.2 Huishoudtype en kinderen

**Tabel 84** toont dat de verdeling over de verschillende huishoudtypes niet significant verschillend is over de verhuizerstypes.

**Tabel 84** Verdeling volgens huishoudtype, naar verhuizerstype

| Verhuizerstype     | % alleenstaande zonder kinderen | % alleenstaande met kinderen | % koppel zonder kind | % koppel met kind | % ander type | N (100%) |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------|
| Interne verhuizers | 21,0                            | 6,1                          | 31,8                 | 30,4              | 10,8         | 148      |
| Stadsverlaters     | 19,9                            | 2,4                          | 42,8                 | 20,5              | 14,5         | 166      |
| Toekomers          | 17,7                            | 8,8                          | 40,4                 | 19,9              | 13,2         | 136      |

Percentage huishoudtypes niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers

We zien dat bij de interne verhuizers iets meer aanwezigheid van kinderen boven 18 jaar is dan bij de stadsverlaters (13% t.o.v. 3%) (Tabel 11). Aan de andere kant is er bij interne verhuizers een lager aandeel huishoudens zonder kinderen dan bij de stadsverlaters (60% t.o.v. 75%). Het aandeel huishoudens met jongere kinderen (tussen 0 en 18 jaar) is bij elk verhuizerstype gelijk.

**Tabel 85 Aanwezigheid kinderen in de huidige woning, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | % met kinderen<br>0-18 jaar | % met kinderen<br>> 18 jaar | % zonder kinderen | N   |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----|
| Interne verhuizers | 28,7                        | 13,2*                       | 59,6*             | 136 |
| Stadsverlaters     | 22,4                        | 3,3*                        | 75,0*             | 152 |
| Toekomers          | 26,2                        | 5,7                         | 66,4              | 122 |

\* Percentage aanwezigheid kinderen significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.1.2.3 Starters

Of iemand al dan niet een starter is, is meestal niet beschikbaar in de administratieve data. Bij de groep verhuizers bevinden zich heel wat 'starters', zij die voor het eerst zelfstandig gaan wonen (alleen of met anderen). We vinden de starters bij elk verhuizerstype in gelijke mate terug (**Tabel 86**): één op drie van de verhuizers in, uit of naar Roeselare is een starter.

**Tabel 86 Starters op woningmarkt, naar verhuizerstype**

| Stad/verhuizerstype | % woont voor het eerst zelfstandig (alleen of met anderen) | N   |
|---------------------|--|-----|
| Interne verhuizers  | 35,8   | 148 |
| Stadsverlaters      | 31,3   | 166 |
| Toekomers           | 35,3   | 136 |

Percentage starter niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Alle kenmerken bij elkaar genomen, zien we dat er voor de onderzochte kenmerken geen significante verschillen zijn tussen de drie soorten verhuizers van Roeselare.

## 15.2 Verhuismotieven

In dit gedeelte komen de verhuismotieven aan bod: waarom verhuizen mensen, en dit voor de verhuizers binnen de stad, uit de stad en naar de stad. We bekijken dit voor de verhuizers van elk verhuizerstype apart.

### 15.2.1 Belangrijkste verhuismotieven

Een eerste vraag over de verhuismotieven peilde naar wat de belangrijkste motieven voor de verhuis (in 2019 of 2020) waren, waarbij één tot maximum drie redenen konden worden opgegeven. We bekijken dit voor elk verhuizerstype apart om na te gaan of er een verschillend belang van de motieven wordt gevonden.

#### 15.2.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers

In **Tabel 87** tonen we het aandeel van de verschillende verhuizerstypes die een motief als één van drie belangrijkste verhuismotieven hebben aangeduid. We bekijken ook of er significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypes. We tonen met sterretjes aan indien er significante verschillen worden ontdekt en tussen welke verhuizerstypes de verschillen zich bevinden.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Eén sterretje bij twee verhuizerstypes betekent dat er een significant verschil is tussen deze twee aangeduide types. Twee sterretjes bij één type betekent dat het resultaat voor dit type significant verschilt van beide andere types.

a) *Wijziging in de gezinssituatie*

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden zijn in het algemeen het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit is het geval bij minstens één op drie verhuizers bij elk type.

b) *Woning*

Motieven die te maken hebben met de woning worden ook vaak vermeld, vooral de wens voor een kleinere of grotere woning (19-32%) en de wens voor een tuin of meer buitenruimte (13-17%). Het motief in verband met de ruimte binnen in de woning kan dus zowel de wens voor een kleinere woning zijn (bv. wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben of men wordt ouder en het wordt moeilijker om een grote woning te onderhouden) als de wens voor een grotere woning. Dit laatste is dan het geval als het gezin te groot is geworden voor de beschikbare ruimte, of er zijn te weinig slaapkamers, of iemand gaf ook aan dat de woning te klein was geworden om te telewerken. Dit is bij elk type verhuizer een belangrijk motief. Dit lijkt het meest bij de interne verhuizers te worden vermeld, maar omwille van de beperkte aantallen krijgen we ook grote betrouwbaarheidsintervallen voor de schatting zodat we niet gemakkelijk kunnen uitsluiten dat de resultaten gelijk zouden zijn. Het percentage dat de wens voor een kleinere of grotere woning aangeeft is dus niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes. De wens naar een tuin of meer buitenruimte wordt ook in grote mate vernoemd door verhuizers (13-17%; geen significant verschil tussen de verhuizers).

We zien dat ook de betaalbaarheid en de kwaliteit van de woning een motief kunnen vormen: de zoektocht naar een goedkopere woning en problemen met de woning worden door zo een 5% van de verhuizers, van elk type, vermeld. Dit speelt dus wel een rol als verhuismotief maar minder dan de ruimte binnen en buiten de woning.

c) *Wens om eigenaar te worden*

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een sterk motief om te verhuizen en dit is het geval bij elk verhuizerstype in ongeveer gelijke mate (13-18%).

Het omgekeerde komt veel minder voor als verhuismotief (ik wilde mijn eigendom verkopen en huurder worden) maar wordt toch ook door enkelen vermeld.

d) *Zorgvereisten*

Verder spelen soms ook de zorgvereisten van een gezinslid een rol in de verhuisbeslissing en dit door één op tien van de interne verhuizers. Dit motief geldt o.a. voor personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum dat vaak in dezelfde stad gelegen is. Maar bij stadsverlaters en toekomers wordt het evenzeer vermeld. Het gaat niet alleen over de verhuis naar een WZC maar kan ook gedreven worden door geen trappen meer kunnen doen, of een aangepastere woning wensen, of een lift in de woning.

e) *Woonomgeving*

Voor interne verhuizers en stadsverlaters wordt de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) ook vaak vermeld als één van de drie belangrijkste verhuismotieven: één op zes vermeldt dit. De woonomgeving wordt door 5% van de bevroegde interne verhuizers en stadsverlaters zelfs opgegeven als belangrijkste motief (Tabel 42 Tabel 16). Bij één op tien toekomers speelt de woonomgeving ook een rol als verhuismotief.

f) *Mobiliteits- en parkeerproblemen*

Andere verhuismotieven op omgevingsniveau die ook voorkomen zijn mobiliteits- en/of parkeerproblemen vooral bij interne verhuizers en stadsverlaters, maar niet bij toekomers.

*g) Stad*

Verder zien we ook een aantal aspecten die te maken hebben met de ruimere omgeving, namelijk die van de stad/gemeente. Dit kunnen zaken zijn zoals de belastingdruk (2% van de stadsverlaters), het imago van de stad/gemeente of het beleid. Deze eerder negatieve push-factoren worden niet zo vaak vernoemd.

De wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, wordt echter wel relatief vaak opgegeven als verhuismotief vooral natuurlijk door toekomers en stadsverlaters (13-14%). Toekomers en stadsverlaters die naar een specifieke stad wensen te verhuizen (voor toekomers Roeselare) hebben daarvoor vaak hun eigen persoonlijke redenen (bv. terugkeer naar de roots).

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, vormen ook een belangrijk motief: bij toekomers in Roeselare speelt dit voor één op vier (sociale nabijheid) of één op vijf (werk) van de verhuizers. Ook bij de stadsverlaters is dit motief belangrijk en dezelfde redenen kunnen spelen maar dan gelden voor een andere bestemming.

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn gesitueerd op direct burenniveau (bv. 8% van de interne verhuizers vermeldt dit als verhuismotief).

Tabel 87 Belangrijkste verhuismotieven, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                       |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 4,7                | 3,0            | 5,1       |                       |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 16,9               | 16,3           | 12,5      |                       |
| Problemen met de woning   | 6,1                | 5,2            | 5,9       |                       |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 31,8               | 18,7           | 19,9      |                       |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 0,7                | 1,8            | 2,2       |                       |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                       |
| Wijziging gezinssituatie  | 32,4               | 39,8           | 43,4      |                       |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 3,4                | 2,4            | 1,5       |                       |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 17,6               | 16,9           | 13,2      |                       |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 9,5                | 6,6            | 5,2       |                       |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                       |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 16,9               | 16,3           | 10,3      |                       |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 4,1                | 4,8            | 0         | *                     |
| Tekort aan kinderopvang, scholen, ...                           | 0,7                | 0              | 0,7       |                       |
| De burens   | 8,1                | 5,4            | 2,9       |                       |
| De belastingdruk  | 0                  | 2,4            | 0         | **                    |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 0                  | 2,4            | 0,7       |                       |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 1,4                | 4,2            | 2,2       |                       |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 1,4**              | 13,9           | 12,5      | **                    |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                       |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                      | 7,4*               | 16,3           | 24,3*     | **                    |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 8,1*               | 17,5           | 20,6*     | **                    |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Ander verhuismotief aangeduid                                   | 20,3               | 18,1           | 18,4      |                       |
| N   | 148                | 166            | 136       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Kijken we nog even naar het belangrijkste verhuismotief van de interne verhuizers (Tabel 42), zien we dat ongeveer één op vijf de wens naar een grotere of kleinere woning aangeeft als belangrijkste verhuismotief (20%). Maar ook de wijziging in de gezinssituatie wordt aangegeven door een bijna even grote groep als belangrijkste verhuisredenen (17%). Ook de wens om niet langer te huren maar eigenaar te worden is vaak de belangrijkste reden om te verhuizen voor interne verhuizers (14%).

Wat de stadsverlaters betreft, staat de wijziging in de gezinssituatie op kop (30%) maar ook de wens om eigenaar te worden wordt door één op tien stadsverlaters als belangrijkste verhuismotief aangegeven.

Bij toekomers komt ook weer de wijziging in de gezinssituatie naar voor als het belangrijkste motief voor iets meer dan één op vier verhuizers (27%). Daarna zien we ook de wens voor een kleinere of grotere woning door één op tien toekomers als belangrijkste motief vermeld worden, en ook de wens om eigenaar te worden duikt in dezelfde mate op als belangrijkste motief. Wat we veel minder bij de andere verhuizerstypes vinden als belangrijkste verhuismotief, en wel bij de toekomers in Roeselare is dat men dichterbij familie en vrienden wilde wonen (door één op tien toekomers vermeld als belangrijkste motief).

**Tabel 88 Verhuismotieven vermeld als belangrijkste motief, naar verhuizerstype**

| Verhuismotief vermeld als belangrijkste motief (door minstens 5% interne verhuizers) | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Woning</b>  |                    |                |           |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning  | 19,6               | 6,0            | 11,0      |
| <b>Huishouden</b>  |                    |                |           |
| Wijziging gezinssituatie   | 16,9               | 29,5           | 27,2      |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren  |                    |                |           |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen  | 14,2               | 11,5           | 11,8      |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid   | 6,1                |                |           |
| <b>Omgeving</b>  |                    |                |           |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                                     | 5,4                | 5,4            |           |
| De burens  | 5,4                |                |           |
| <b>Nabijheid</b>   |                    |                |           |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen   |                    |                | 9,6       |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer  |                    | 6,0            | 7,4       |
| <b>Andere</b>  |                    |                |           |
| Ander verhuismotief  | 20,3               | 17,5           | 16,9      |
| N  | 148                | 166            | 136       |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 15.2.1.2 Andere redenen

Door gemiddeld één op vijf verhuizers wordt nog een ander motief opgegeven als één van de drie belangrijkste. Deze andere verhuismotieven zijn nogal uiteenlopend en bekijken we verder voor de drie verhuizerstypes. Het gaat bijvoorbeeld over een wens voor een bepaald type woning (appartement, woning zonder tuin, onderhoudsvriendelijker, nieuwbouw, ...), of persoonlijke redenen zoals een huurwoning die verkocht wordt of het huurcontract opgezegd, de mogelijkheid om naar een sociale woning te verhuizen, in het ouderlijke huis gaan wonen, etc.

##### a) *Interne verhuizers*

###### *Toestand bewoners of staat woning*

Indien andere redenen werden aangegeven als verhuismotief (dit gebeurt door 20% van de interne verhuizers in Roeselare), kwamen er vooral redenen naar voor die met het type woning te maken hebben waarin men wenst te wonen: kleiner en onderhoudsvriendelijker met een minder grote tuin (al dan niet omwille van de gezondheid), alles gelijkvloers, een nieuwbouwwoning, of een appartement, of de oriëntatie van de woning (bv. wens naar avondzon).

Ook de locatie wordt vermeld: wens om te wonen in het centrum (al dan niet met vermelding van het ecologische aspect daarvan), de betere ligging ten opzichte van winkels.



Sommige van de verhuizers vermelden dat de vorige locatie slechts een tijdelijke oplossing was (o.w.v. een nieuwbouwappartement dat nog niet klaar was).

Verder kwamen er ook redenen naar voor die met de eigendomssituatie te maken hebben zoals het kunnen verhuizen naar een sociale woning, een eigenaar die zelf in de verhuurde woning wilde trekken, of deze wilde renoveren.

Negatieve buurtaspeten zien we in de antwoorden niet opduiken.

Citaten van interne verhuizers in Roeselare:

*Nieuwbouwappartement gekocht en was nog niet klaar*

*Eigen zaak*

*Grootte van villa + onderhoud naar appartement*

*Huurhuis werd verkocht*

*Om financiële redenen*

*Wou nieuwe eigen woning bouwen*

*We woonden bij oma en opa*

*Wonen in het centrum*

*Onze woning werd veel te groot en ook te grote tuin. Nu naar appartement met groot terras zonder tuin*

*De school had het app blok gekocht om af te breken en klaslokalen van te maken.*

*Ik verhuisd naar een sociale woning*

*We verbouwden het huis van onze schoonouders en gingen daarin wonen.*

*Ons vroeger huis werd verkocht aan mijn zoon.*

*Wij wilden een nieuwbouwappartement i.p.v. onze oude woning te renoveren*

*Na 40 jaar waren er bepaalde kosten en die zagen wij niet meer zitten, ook onze gezondheid heeft ook een grote rol gespeeld.*

*Ik stond op straat had niets niemand tot het OCMW me hielp*

*Dichter bij de middelbare school wonen*

*Oriëntatie: gebrek aan licht en avondzon*

*Het nieuwe appartement was te laat klaar; ik ben bij mijn oudste dochter kunnen intrekken*

*Wegens lichamelijke beperkingen liever geen tuin meer*

*De eigenaar wou zijn woning renoveren om er zelf in te trekken*

*Winkels dichterbij*

*Ik ben in het ouderlijk huis komen wonen*

*Woning gekocht die vrijstaand is en alles gelijkvloers voorzien om van ons pensioen te kunnen genieten.*

*Van woning naar appartement*

*Van huis naar appartement*

*Dichter bij centrum gaan wonen. Ecologischer.*

*Het was een tijdelijke situatie tot mijn huidige woning klaar was om erin te trekken.*

*b) Stadsverlaters*

Ook bij de stadsverlaters vinden we redenen die met het type woning te maken hebben: van ingesloten naar vrijstaand, naar een modernere woning of grotere tuin, woning was te groot, wens om te verhuizen naar een appartement. Ook de slechte kwaliteit van de vorige woning werd vermeld.

Behalve kenmerken van de woning, waren er ook antwoorden die (o.a.) met het werk te maken hadden zoals stopzetten van een zaak of elders een zaak willen starten/overnemen, of dat er een magazijn bij de woning nodig is.

We zien geen motieven die te maken hebben met een betere locatie in functie van bereikbaarheid of nabijheid van voorzieningen op de bestemming maar wel andere redenen die te maken hebben met de locatie van de nieuwe woning zoals aan zee wensen te wonen.

Eénmaal wordt ook een (negatieve) buurtredenen vermeld, namelijk de overlast in de directe buurt (drugs, drank, lawaai).

Citaten van stadsverlaters uit Roeselare:

*Ik wilde een ander type van woning*

*Magazijn bij woning*

*Ik woonde in een appartement boven een bank, die logischerwijze ook eigenaar was. De bank wou echter uitbreiden en kon dat enkel door mijn appartement in te nemen voor nieuwe kantoren. Dus moest ik noodgedwongen verhuizen.*

*Ik wilde aan zee wonen.*

*Energie kosten te hoog, onveilige balustrade en trap, slechte isolatie, elektrische verwarming accumulatoren van 30 jaar oud. Stadsbelasting te hoog*

*Ik heb mijn zaak stopgezet*

*Nakende pensioenleeftijd*

*Onverwachtse opzegging huurcontract en noodgedwongen moeten verhuizen binnen 3 maand tijd met een gezin van 5 in tijden van COVID9, tijdens de wintermaanden.*

*Nieuwbouw gerealiseerd in de gemeente waar ik jeugd heb doorgebracht. Wonende te Roeselare, maar vriendengroep uit Izegem.*

*Na mijn faillissement ben ik terug thuis ingetrokken bij mijn vader*

*Type huis: van ingesloten stadswoning naar landelijke, vrijstaande woning*

*Drugs en drank en lawaai overlast onder onze neus*

*Modernere woning of toch meer afgewerkt, met ruime tuin en de nodige slaapkamers en opbergruimte*

*Pensioen, huis te groot, nabijheid kinderen en kleinkinderen*

*Opportunititeit om eigendom te kopen (huis oma) dicht bij werk in Brugge; ideaal om het ouderlijk huis te verlaten*

*Een nieuwe uitdaging, wilde starten met een B & B*

*Overlijden verhuurder, woning verkocht*

*Wij huren voorlopig in afwachting van een renovatie*

*Ik heb me nooit echt thuis gevoeld in Roeselare en West-Vlaanderen bij uitbreiding*

*De huisbaas stierf en de kinderen wouden het huis verkopen*

*Van een woning met tuin naar een appartement*

*Noodzaak overname landbouwbedrijf*

c) *Toekomers*

Andere redenen werden aangegeven door één op vijf toekomers als één van de drie belangrijkste verhuismotieven.

Er wordt verwezen naar de bereikbaarheid van de plaats en de ecologische aspecten daarvan: centraler wonen, dichterbij de school wonen.

Er wordt ook naar Roeselare verhuisd omwille van de kenmerken van de woning, zoals we ook al zagen bij interne verhuizers en stadsverlaters: wens naar meer buitenruimte of net minder, beide worden vermeld, ook de wens voor een meer ecologische woning worden vermeld als verhuismotief, de wens voor nieuwbouw. Het ecologische aspect van de woning of de plaats komt opvallend vaak terug in de 'andere' redenen van verhuizers naar Roeselare.

De betaalbaarheid in Roeselare wordt ook vermeld en dan vooral t.o.v. de hoge prijzen in Brugge.

Maar ook, net zoals bij stadsverlaters, zijn er bepaalde zaken die mensen (terug) naar Roeselare trekken zoals intrekken in het ouderlijke huis, plaats waar men is opgegroeid.

Citaten van toekomers in Roeselare:

*Voor Nederlands leren*

*Terug ingetrokken in ouderlijk huis*

*Ik zocht een nieuwe plaats voor m'n camper (de lening afbetalen en de hoge huur in Brugge) waren niet combineerbaar bovendien was een kleine woning meer dan voldoende omdat ik meer wil reizen - wil van m'n pensioen genieten - veel te veel gewerkt in m n leven*

*Onderhoud van de tuin werd te lastig*

*Samenwonen, waardoor er gezocht werd naar een huurwoning binnen rijafstand tussen familie, vrienden en werk.*

*Van kleine stadskoer naar groot terras appartement*

*Energiezuiniger wonen*

*Mijn moeder is daar als kind opgegroeid en ze had de kans om daar te gaan wonen en we hebben het gedaan*

*Nieuwbouw gezet*

*Ik wilde een volledig nieuwe en klimaatvriendelijke woning die voldoet aan de normen 2050, met een kleinere tuin voor minder onderhoud.*

*Ik zocht een betaalbare woning om te kopen. In Brugge is dat als alleenstaande met 2 kinderen onmogelijk als je nog leefbaar wilt leven.*

*Ik wilde centraler wonen in West-Vlaanderen omwille van de jobaanbiedingen, meer jobmogelijkheden. Vanuit Roeselare geraak je gemakkelijk tot in andere grotere steden ook.*

*Dichterbij scholen kinderen en hobby's van alle gezinsleden. We moesten steeds wagen gebruiken. We wilden ecologische voetafdruk verkleinen en doen nu effectief alles met de fiets of te voet.*

## 15.2.2 Verhuismotieven en de buurt

Er werd ook nog eens expliciet gevraagd of er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. Meer dan de helft van alle verhuizers gaf aan dat dit het geval was (**Tabel 89**). Hieronder bekijken we verder in detail welke buurtmotieven een rol speelden, voor welk type verhuizer.

### 15.2.2.1 Verhuizers en de buurt

Buurtmotieven spelen een grote rol bij de verhuizers van elk type (**Tabel 89**). Ongeveer de helft van de verhuizers geeft één of meerdere buurtmotieven aan (49-52%).

We zien dat het gewicht van verschillende buurtredenen niet significant verschilt tussen verhuizers binnen of buiten de stad. De buurtredenen spelen voor deze twee types verhuizers op gelijke manier. Het geeft dus geen mogelijke verklaringen over wat interne verhuizers gedreven heeft naar een andere woning of buurt in de stad en stadsverlaters naar een andere gemeente of stad. Bij toekomers komt wel sterker het belang van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen naar voor als pull-factoren naar Roeselare en minder de parkeerproblemen voor bewoners als push-factor uit hun vorige plaats.

Bij interne verhuizers en stadsverlaters zien we als meest vermelde buurtredenen zaken die te maken hebben met drukte en lawaai (vermeld door meer dan 5% verhuizers): te drukke straat (10-14%), onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners of ook voor bezoekers (9-13%) en hinder van verkeerslawaai (6-8%) alsook hinder van ander lawaai (7-11%). Verder wordt de onvoldoende aanwezigheid van groen in de buurt nog vermeld (5-8%). Maar ook teveel migranten in de buurt (7-8%) kan een verhuismotief zijn zowel voor een verhuis binnen als buiten de stad.

Bij de toekomers zien we dat de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (10%) en de nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden (13%) vooral de buurtredenen zijn om naar Roeselare te verhuizen. Het ontvluchten van een te drukke straat kan een verhuizer ook naar Roeselare doen verhuizen (8%).

Tabel 89 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing, naar verhuizerstype

| %   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 48,6               | 52,4           | 51,5      |                       |
| N   | 148                | 166            | 136       |                       |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                    |                |           |                       |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 3,4                | 3,0            | 2,9       |                       |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 0,7                | 1,2            | 0,7       |                       |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 1,4                | 1,2            | 0,7       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners                           | 12,8               | 10,2           | 2,2**     | **                    |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers                          | 8,8                | 4,8            | 4,4       |                       |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 0,7*               | 2,4            | 9,6*      | **                    |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 2,7                | 0,6            | 0,7       |                       |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                    |                |           |                       |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 5,4                | 3,6*           | 13,2*     | **                    |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 1,4                | 2,4            | 2,9       |                       |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 2,0                | 1,8            | 2,9       |                       |
| <b>Hinder</b>   |                    |                |           |                       |
| Hinder van verkeerslawaaai  | 8,1                | 6,0            | 5,2       |                       |
| Te drukke straat  | 13,5               | 9,6            | 8,1       |                       |
| Hinder van ander lawaai (ander lawaai dan van het verkeer)                    | 10,8               | 6,6            | 4,4       |                       |
| Geurhinder  | 1,4                | 3,6            | 0,7       |                       |
| Lichthinder   | 0,7                | 1,2            | 1,5       |                       |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 2,0                | 3,0            | 0,7       |                       |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Teveel migranten in de buurt  | 8,1                | 6,6            | 2,9       |                       |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 5,4                | 7,8            | 2,9       |                       |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 4,1                | 2,4            | 1,5       |                       |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt...)             | 3,4                | 1,2            | 5,9       |                       |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 4,7                | 1,8            | 2,2       |                       |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 3,4                | 3,0            | 4,4       |                       |
| Andere buurtredenen   | 10,1               | 18,7           | 19,9      |                       |
| N   | 148                | 166            | 136       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.2.2.2 Andere buurtredenen

Er worden ook nog andere buurtredenen vermeld zowel door interne verhuizers (één op tien), als door stadsverlaters en toekomers (ongeveer één op vijf). We tonen hieronder wat deze zoal kunnen zijn.

#### a) *Interne verhuizers*

Bij interne verhuizers speelden meestal zaken die met overlast te maken hadden (zie voorbeelden water, lawaai, straatleven). Maar ook bijvoorbeeld dat men meer van het stedelijke deel houdt dan van (hieronder in het voorbeeld) meer verkavelde delen.

Citaten over andere buurtredenen van interne verhuizers in Roeselare:

*Vochtproblemen*

*Mogelijk wateroverlast*

*Zeer kindvriendelijke verkaveling, maar dat spreekt mezelf minder aan, want ben meer een stadspersoon. Dat is dan ook een van de redenen waarom we verhuisd zijn.*

*Woon/werk verkeer*

*Te veel luid praten en music*

*Straatleven*

#### b) *Stadsverlaters*

Bij de stadsverlaters die andere buurtredenen opgaven, zagen we dat het hebben van een onveilig gevoel kon meespelen in de verhuisbeslissing. Maar er zijn ook voorbeelden die duiden op te hoge woningprijzen. Verder zocht men ook een rustigere plek, of een meer groene plek, of waar meer culturele mogelijkheden zijn. De afstand tot het werk, school of vrienden en familie speelt ook een rol. Teveel hoogbouw wordt ook als potentieel negatief beschouwd. Bij stadsverlaters vinden we zowel negatieve factoren die iemand Roeselare doet verlaten als de positieve factoren die iemand naar een andere plaats trekken.

Citaten over andere buurtredenen van stadsverlaters uit Roeselare:

*Mijn echtgenote voelde zich dikwijls onveilig bij uitlaten van de hond in de nabijheid, meestal migranten*

*Buren die moeilijk deden*

*Vond Roeselare altijd al een heel lelijke stad, die weinig of geen oog had voor behoud en waardering voor historische gebouwen, voor stadsplanning en -aanleg. Ik wilde naar een stad verhuizen waar oog was voor cultuur, voor behoud van erfgoed en tegelijk met veel groen, wandel- en fietsmogelijkheden.*

*Hoge kostprijs van de woningen voor jonge koppels*

*Er is in Roeselare onvoldoende groen en alles wordt toegebouwd. Een plein met bloembakken kan niet op tegen een open grasveld. Ook wordt er overal hoogbouw gezet dat binnen een 10 á 20-tal jaar zal leiden tot een vermarginalisering van de bevolking*

*Het is hier rustig*

*Niet landelijk genoeg gelegen, afstand van werk*

*Op zoek naar stad met meer mogelijkheden in de artistieke sector.*

*Dichter bij het werk en sociaal leven gaan wonen*

*Geurhinder door sluikestorten van groenafval op het onbewoond stuk naast onze woning.*

*Ver van mijn school*

*Te ver van mijn familie*

*Wij waren op zoek naar een koopwoning en merkten dat het voor ons niet evident was om een woning in Roeselare aan te kopen omwille van de hogere prijzen.*

*Omdat we een grotere en alleenstaande woning wilden in een betere buurt*

c) *Toekomers*

Bij de toekomers zien we ook redenen opduiken die met het werk te maken hebben, of binnen de sociale sfeer liggen. Maar ook zoals we eerder al zagen, kan de drukte elders verhuizers ertoe bewegen naar Roeselare te verhuizen. Ook zagen we eerder al een voorbeeld dat men dichtbij zee wenst te wonen, maar misschien niet vlak aan zee.

Citaten over andere buurtredenen van toekomers in Roeselare:

*Close to werk*

*Straat was niet goed aangelegd, redelijk drukke straat, niet rustige omgeving*

*Camper kon niet veilig staan in de buurt, bovendien te ver wandelen van een gratis parkeerplaats. Ook te nauwe straat voor uit en in te laden in Brugge al die problemen zijn in Beveren/Roeselare opgelost*

*Thuis werk afstand*

*Mijn partner woonde daar. Het is geen eigen keuze.*

*Woon-werkverkeer is een van de (grootste) redenen van de verhuis. Verder was het een heel aangename buurt om te wonen!*

*Vriendin school Brugge, ik werk Ieper*

*Wonen in Moorslede (8890) was een tijdelijke oplossing tijdens de bouwfase van woning (vorige woning door gevolg van echtscheiding verkocht) Huurappartement in Roeselare zelf te duur in maandlast gecombineerd met krediet voor nieuwbouwwoning.*

*Mijn vriend (lat-relatie) woont in Roeselare.*

*Door te stoppen met werken*

*Direct aan zee: elke dag opnieuw koude wind, 15 km landinwaarts is het gans het voorjaar door vijf graden milder en warmer*

*Te ver van familie*

*Werkgelegenheid*

*Teveel langdurige werken en leegloop van winkels*

*Gezondheid*

### 15.2.3 Rol lokaal beleid

Om nog beter zicht te krijgen op hoe verhuizers de rol van de stad of gemeente zien bij hun beslissing om de vorige woonplaats te verlaten, werd gevraagd of de verhuizers daar een mogelijkheid zagen voor wat de stad of gemeente had kunnen doen, zodat de plaats niet verlaten werd (Tabel 21Tabel 21).

We nemen ook de interne verhuizers op, aangezien dit informatie geeft over mogelijke problemen binnen de stad maar die dan eerder lokaal zijn, aangezien deze personen/huishoudens wel in dezelfde stad zijn blijven wonen.

**Tabel 90 Percentage stad had iets kunnen doen waardoor ik in Roeselare zou zijn blijven wonen**

|                                       | Interne verhuizers |     | Stadsverlaters |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----|----------------|-----|
|                                       | %                  | N   | %              | N   |
| % vindt dat stad iets had kunnen doen | 5,4                | 148 | 12,1           | 166 |

Percentage vindt dat stad iets had kunnen doen niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Het verschil tussen stadsverlaters en interne verhuizers is niet significant. Een 5 à 12% verhuizers in beide verhuizersgroepen vindt dat de stad iets had kunnen doen zodat ze niet verhuisd zouden zijn. De verhuizers konden ook aangeven wat zij vonden dat de stad had kunnen doen.

We zien dat de suggesties van stadsverlaters vaak gaan over de betaalbaarheid van wonen (van koopwoningen, van bouwgronden, aanbod sociale koopwoningen). Ook overlast wordt vermeld (bv. meer controle op drugs en alcohol). Men vermeldt ook dat het mobiliteitsbeleid beter had kunnen zijn (fietsvriendelijker, autovrij centrum, sluisverkeer aanpakken).

De suggesties van interne verhuizers gaan over de locatie van verkavelingen (te dicht bij industrie), beter aanpakken van sluisverkeer en drukke straten, beter migratiebeleid.

Citaten van stadsverlaters uit Roeselare wat stad had kunnen doen:

*Een sterker sociaal netwerk hebben.*

*Betere fiets verbinding, is veel werk in Roeselare*

*Goedkopere gemeentebelasting*

*Samenscholingen van hangjongeren in parken en aan nachtwinkels beperken*

*Had het bestuur van Roeselare iets gedaan met de geburen Bulgaren i.v.m. luide muziek, vuiligheid, nachtlawaai enz.... we hadden zagezegd een abonnement bij de politie maar niets deed ertoe, zelf brief geschreven naar burgemeester met als antwoord dat ie ervan wist maar volgens informatie dat politieoptreden niet meer hielp en dat ik naar de vrederechter moest gaan.*

*De bouwgronden waren te duur*

*Dat had ze dan al 100 jaar eerder moeten beginnen doen: geen blinde afbraak van gebouwen door immobiliënmakelaars toelaten en elke afbraak laten volgen door optrekken van appartementsgebouwen waarvan er veel te veel waren, te dicht op elkaar waardoor ook Roeselarenaars meer uit het centrum wegtrokken naar de rand of andere gemeenten.*

*Ondersteunen van jongeren bij de aankoop van hun eerste woning*

*Misschien meer controle op drugs en alcohol. En café op ordentelijke uur laten sluiten.*

*Hippere, jongere stad. Meer cultuur. Fietsvriendelijker. Autovrij stadscentrum.*

*Minder dikke nek zijn*

*Meer controles/boetes, sluisverkeer vermijden door werken op de grote baan*

*Algemene drukte*

*De huizenprijzen doen dalen.*

*Luisteren naar de wens van de burgers. (Verkiezingen)*

*Gemakkelijker maken voor jonge gezinnen om een huis aan te kopen*

*Meer inzetten op sociale koopwoningen.*



*We zouden zeker in Roeselare kunnen blijven wonen doch de aankooprijzen van alleenstaande woningen ligt heel hoog.*

Citaten van interne verhuizers in Roeselare wat stad had kunnen doen:

*Dergelijke verkavelingen niet toelaten zo dicht bij de industrie, die de laatste jaren alsmear bleef uitbreiden....*

*De Hugo Verrieststraat is een drukke sluiptweg uit het stadcentrum. Er wordt te weinig gecontroleerd op snelheid met als gevolg dat er wekelijks accidenten waren.*

*Minder migranten toelaten zodanig dat wij ons niet vreemd voelen in ons land. We zijn bang om alleen op straat te lopen dicht bij het station en ik woonde dicht bij het station Roeselare*

*Inburgering van allochtonen is bijna onbestaande, taalkennis bespoedigen, tewerkstelling bevorderen, ten minste uitleggen hoe de lokale bevolking leeft en woont en daar respect voor vragen.*

*Aan de overkant van ons huis zit een OCMW-huis dat tijdelijk opvang biedt aan x-aantal personen. Ik schat 40... Laat ons zeggen dat het niet altijd aangeraden is om mensen die zo verschillen, samen te gaan 'hokken' in 1 gigantisch huis. (Verschillende afkomst, verschillende geloven, verschillende talen...) Dat botst, en voor de buurt is dit dus echt een domper. Elke week de politie aan de deur zorgt niet voor een goed en veilig gevoel.*

*Een bewonersparking die enkel voor bewoners wordt toegelaten, waar er dus meer controle op is.*

#### 15.2.4 Kiezen voor een bestemming

De verhuismotieven kunnen een mix zijn van redenen om een bepaalde plaats of woning te verlaten en redenen om naar een bepaalde plaats of woning te willen verhuizen. Met de vraag naar de redenen waarom voor een specifieke bestemming werd gekozen, peilen we naar wat juist verhuizers naar een specifieke bestemming heeft getrokken.

Wie als verhuismotief had aangegeven 'Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen', werd verder bevraagd over waarom precies men naar deze stad/gemeente wenste te verhuizen (**Tabel 91**).

Stadsverlaters en toekomers geven in gelijke mate aan dat ze specifiek naar de gekozen bestemming wensten te verhuizen. De reden is dan meestal het aantrekkelijke imago van de plaats waar men naartoe verhuist (voor de stadsverlaters elders; voor de toekomers Roeselare). Ook het sociale netwerk is belangrijk alsook de nabijheid van de werkplaats. De betaalbaarheid van de woningen wordt ook als reden aangeduid zowel door stadsverlaters als door toekomers. We zien dus dat al deze factoren als een pull-factor kunnen werken, die gelden voor toekomers naar Roeselare maar evenzeer voor de vertrekkers.

**Tabel 91 Redenen om voor een specifieke bestemming te kiezen, stadsverlaters**

| %  | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|----------------|-----------|
| <b>% stadsverlaters kozen voor specifieke bestemming</b> | 13,9           | 12,5      |
| N  | 166            | 136       |
| <b>% met specifieke bestemming geeft als reden:</b>      |                |           |
| Mijn werk is hier (dichtbij)                             | 26,1           | 23,5      |
| Mijn familie/vrienden wonen hier (dichtbij)              | 34,8           | 35,3      |
| De woningen zijn hier betaalbaar                         | 17,4           | 17,7      |
| Omdat deze stad/gemeente een aantrekkelijk imago heeft   | 60,9           | 41,2      |
| Andere reden   | 34,8           | 29,4      |
| N  | 23             | 17        |

Percentages niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Er zijn ook nog andere redenen opgegeven waarom voor een bepaalde bestemming werd gekozen; deze bekijken we nader voor stadsverlaters en toekomers.

#### 15.2.4.1 Stadsverlaters en de reden om te kiezen voor een specifieke bestemming

Bij de stadsverlaters zien we dat ergens gestudeerd hebben een pull-factor kan zijn om daar ook te gaan wonen. Ook de rust in een specifieke gemeente werkt aantrekkelijk. Men kiest ook specifiek voor een bepaalde bestemming omdat die beter gelegen is dan Roeselare ten opzichte van andere steden of het sociale netwerk. De zee is ook een trekpleister. Tot slot, ook het niveau van huurprijzen in een andere gemeente kan bepalend zijn om verhuizers aan te trekken.

Enkele voorbeelden van andere redenen die werden opgegeven om de Roeselare te verlaten specifiek voor de gekozen bestemming:

##### *Rustige gemeente*

*Brussel, Gent, Antwerpen gemakkelijker bereikbaar met de trein; in 2 ervan wonen mijn kinderen, die ik nu meer ontmoet dan in mijn vorige woonplaats.*

*Omdat ik hier gestudeerd heb en me hier goed voel.*

*Mijn ouders woonden aan zee, kende de zee van kleinsaf, wilde altijd terug naar zee, idem voor mijn vrouw*

*De rust en vriendelijkheid van de bewoners*

*Betere huurprijs, rustiger wonen in afwachting van onze toekomstige woning in de buurt*

*Tussen Roeselare en Menen, gaan samenwonen met vriend en moest tussenin zijn*

*Hier gestudeerd*

#### 15.2.4.2 Toekomers en de reden om te kiezen voor Roeselare

Bij de toekomers zien we eigenlijk net dezelfde redenen terug: sociale en economische netwerk maar ook de bereikbaarheid (openbaar vervoer en winkels). Hier zien we ook dat het niet te groot zijn van de stad ook een troef kan zijn.

Citaten van toekomers in Roeselare waarom ze net naar deze stad zijn verhuisd:

*Goede uitvalsbasis zowel voor familie, vrienden als werk, wat de nieuwe stad aantrekkelijker maakt dan vorige verblijfplaats.*

*Mijn vriend woont dichtbij*

*Aangename stad (niet te klein, niet te groot) met voldoende aanbod (winkels, activiteiten...)*

*Bus overal bereikbaar*

*Grote bereikbaarheid van winkels, restaurants, cafés, veel te doen...*

## 15.3 Tevredenheid voor en na de verhuis

Zoals eerder bleek, is een verhuis zeer vaak gedreven door een wijziging in de gezinssituatie: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, kinderen krijgen of omgekeerd: scheiden, kinderen die het huis verlaten, een sterfgeval. Dit houdt dan weer in dat men bepaalde voorkeuren voor de gezochte woning heeft: men zoekt een grotere of kleinere woning, of een woning met meer buitenruimte. Het resultaat van de zoektocht leidt tot een bepaalde tevredenheid over de nieuwe woning.

In dit hoofdstuk bekijken we eerst in welke mate verhuizers tevreden zijn met hun huidige woning en hoe tevreden ze waren met de vorige woning (9.1). Ten tweede bekijken we ook de tevredenheid over de buurt (9.2). Zoals we ook eerder zagen, zijn niet alleen de kenmerken van de woning belangrijk als motief om te verhuizen, maar spelen buurtmotieven ook een rol. En tot slot werd ook de tevredenheid over de stad of gemeente bevraagd (9.3).

In de vragenlijst kon men antwoorden met 'Zeer ontevreden', 'Eerder ontevreden', 'Noch tevreden, noch ontevreden', 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'. We tonen de percentages 'tevreden' als een bundeling van de categorieën 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'.

### 15.3.1 Tevredenheid woning

We vergelijken de tevredenheid van de huidige woning met de tevredenheid over de vorige woning en doen dit apart voor de verschillende verhuizerstypes (**Tabel 92**).

Ongeveer negen op tien verhuizers zijn tevreden over hun nieuwe woning (geen verschil tussen de verhuizerstypes). Voor elk verhuizerstype is dit een significante verbetering tegenover de tevredenheid over de vorige woning. Ook de tevredenheid over de vorige woning was niet significant verschillend tussen de verhuizers.

**Tabel 92** Mate van tevredenheid over huidige en vorige woning, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over woning     | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-------------|
| <b>Huidige woning</b>          |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 2,0                | 3,0            | 3,7         |
| Eerder ontevreden              | 2,0                | 4,2            | 3,7         |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 6,1                | 3,6            | 5,2         |
| Eerder tevreden                | 33,8               | 38,0           | 32,4        |
| Zeer tevreden                  | 56,1               | 51,2           | 55,2        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | <b>89,9</b>        | <b>89,2</b>    | <b>87,5</b> |
| N                              | 148                | 166            | 136         |
| <b>Vorige woning</b>           |                    |                |             |
| Zeer ontevreden                | 5,4                | 9,6            | 8,1         |
| Eerder ontevreden              | 10,1               | 10,8           | 11,8        |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 10,8               | 13,3           | 17,7        |
| Eerder tevreden                | 41,9               | 37,4           | 29,4        |
| Zeer tevreden                  | 31,8               | 28,9           | 33,1        |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | <b>73,6</b>        | <b>66,3</b>    | <b>62,5</b> |
| N                              | 148                | 166            | 136         |

Percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (zowel huidige als vorige woning).  
 Vet indien percentage tevreden huidige significant verschillend van vorige.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.3.2 Tevredenheid buurt

Vervolgens zoomen we uit naar de buurt en bekijken de tevredenheid over de huidige en vorige buurt (**Tabel 93**).

Het percentage verhuizers dat tevreden was over de vorige buurt, was oorspronkelijk niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes. Maar het percentage is enkel bij stadsverlaters significant toegenomen. Dit resulteerde erin dat stadsverlaters nu, in tegenstelling tot wat we vonden voor de woningtevredenheid, meer tevreden zijn dan interne verhuizers over hun nieuwe buurt.

**Tabel 93** Mate van tevredenheid over huidige en vorige buurt, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over buurt      | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige buurt</b>           |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 7,4                | 1,2            | 4,4       |
| Eerder ontevreden              | 3,4                | 3,0            | 7,4       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 12,2               | 6,6            | 5,2       |
| Eerder tevreden                | 30,4               | 38,6           | 47,8      |
| Zeer tevreden                  | 46,6               | 50,6           | 35,3      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 77,0*              | <b>89,2*</b>   | 83,1      |
| N                              | 148                | 166            | 136       |
| <b>Vorige buurt</b>            |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 6,8                | 6,6            | 5,2       |
| Eerder ontevreden              | 4,1                | 10,8           | 10,3      |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 14,9               | 18,1           | 15,4      |
| Eerder tevreden                | 37,8               | 36,1           | 39,7      |
| Zeer tevreden                  | 36,5               | 28,3           | 29,4      |
| Tevreden (eerder tot zeer)     | 74,3               | 64,5           | 69,1      |
| N                              | 148                | 166            | 136       |

\* Percentage tevreden significant verschillend tussen twee verhuizerstypes.

Vet indien percentage tevreden huidige significant verschillend van vorige.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.3.3 Tevredenheid stad/gemeente

Op nog ruimer niveau dan de buurt, bevindt zich de stad of gemeente. Ook op dit niveau wordt naar de tevredenheid op de vorige en huidige woonplaats gevraagd.

Bij alle verhuizers zien we ook een ongeveer even grote tevredenheid over de stad/gemeente zowel met de huidige als met de vorige.

Enkel bij stadsverlaters wordt na de verhuis een significante verbetering in het percentage dat tevreden is met zijn stad of gemeente opgetekend.

**Tabel 94** Mate van tevredenheid over huidige en vorige stad/gemeente, naar verhuizerstype

| % tevredenheid over stad/gemeente | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige stad/gemeente</b>      |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 8,1                | 4,2            | 5,2       |
| Eerder ontevreden                 | 2,7                | 2,4            | 5,9       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 11,5               | 9,6            | 9,6       |
| Eerder tevreden                   | 43,2               | 44,0           | 43,4      |
| Zeer tevreden                     | 34,5               | 39,8           | 36,0      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 77,7               | <b>83,7</b>    | 79,4      |
| N                                 | 148                | 166            | 136       |
| <b>Vorige stad/gemeente</b>       |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 8,1                | 7,2            | 6,6       |
| Eerder ontevreden                 | 6,1                | 10,8           | 6,6       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 10,8               | 18,1           | 17,7      |
| Eerder tevreden                   | 41,2               | 40,4           | 44,1      |
| Zeer tevreden                     | 33,8               | 23,5           | 25,0      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 75,0               | 63,9           | 69,1      |
| N                                 | 148                | 166            | 136       |

Percentage tevreden niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (zowel huidig als vorig).

Vet indien percentage tevreden huidige significant verschillend van vorige.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 15.4 De huidige buurt

We gaan nog even dieper in op een aantal aspecten van de buurt in de huidige woonplaats. We doen dit enkel voor de interne verhuizers en toekomers in Roeselare. Deze zijn namelijk vergelijkbaar aangezien ze in dezelfde stad wonen terwijl stadsverlaters zowel in zeer landelijke als zeer stedelijke gebieden kunnen wonen. Het zal dan eerder een soort gemiddeld antwoord geven over alle soort buurten heen zonder te weten wat de juiste situatie is. De cijfers voor de stadsverlaters zijn moeilijker interpreteerbaar aangezien de stadsverlaters naar plaatsen kunnen trekken die een even of zelfs meer stedelijk karakter kunnen hebben als de vorige stad maar evengoed een meer landelijk karakter kunnen hebben. Omdat hun omgeving ongekend is, kunnen ze moeilijk vergeleken worden met de interne verhuizers en toekomers.

### 15.4.1 Mening verhuizers over de huidige buurt

Over een aantal uitspraken werd de mening van de verhuizer gevraagd. Het gaat over de aanwezigheid van groen in de buurt, parkeermogelijkheden voor bewoners en fietspaden (de staat en de hoeveelheid). Er waren vijf antwoordcategorieën mogelijk (helemaal oneens, eerder oneens, neutraal, eerder eens en helemaal eens) maar om dit gemakkelijker te kunnen vergelijken, voegen we het percentage dat antwoordt 'eerder eens' en 'helemaal eens' samen tot het percentage dat het eens is met deze uitspraak. De drie andere categorieën (helemaal oneens, eerder oneens en neutraal) vormen dan samen de categorie 'niet eens'.

De aandelen verhuizers die het eens zijn met een bepaalde uitspraak, zijn niet significant verschillend tussen interne verhuizers en toekomers. Gemiddeld lijken de verhuizers het minder eens te zijn met de uitspraken over fietspaden (goed onderhouden en voldoende aanwezigheid) dan over voldoende groen in de buurt of voldoende parkeerplaatsen voor bewoners. Slechts iets meer dan de helft (53%-61%) van de verhuizers lijkt het eens te zijn met de goed onderhouden staat en de voldoende aanwezigheid van fietspaden in de buurt.

**Tabel 95** Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>           | Interne verhuizers | Toekomers |
|--|--------------------|-----------|
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras, ...) | 66,9               | 68,7      |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt  | 66,4               | 61,2      |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden              | 52,7               | 60,8      |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt                     | 53,7               | 59,8      |
| N  | 131-145            | 125-131   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.  
Percentage eens niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 15.4.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt

Hieronder bekijken we of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt (We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?').

Tussen interne verhuizers en toekomers zien we geen significante verschillen (Tabel 50). Beide groepen zijn het minder eens met de stellingen dat er voldoende speelvoorzieningen in de buurt zijn voor kinderen tot 12 jaar, dat er voldoende geschikte plekken in de buurt zijn waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen en dat er voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren zijn. Ongeveer één op drie is het daar niet mee eens, zowel bij interne verhuizers als bij toekomers. Bij toekomers vinden we ook één op drie die het er niet mee eens is dat er voldoende kinderopvang voor de jongste kinderen (0-3 jaar) aanwezig is.

**Tabel 50).** In de bevraging werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'

Voor geen enkele uitspraak is er een significant verschil in het percentage interne verhuizers en toekomers dat het eens is met de betreffende uitspraak. Ongeveer negen op tien verhuizers vinden dat er voldoende winkels in de buurt zijn en dat er voldoende aanbod is van kleuter- en lager onderwijs. De bereikbaarheid van het dichtstbijzijnde treinstation wordt ook door 80-85% van de verhuizers in of naar Roeselare bevestigd. Wat de andere uitspraken over voorzieningen betreft, zijn beide verhuizerstypes het gemiddeld minder eens dat er daarvan voldoende is. Deze worden slechts door 67-77% beaamd.

**Tabel 96** Percentage eens met uitspraken over voorzieningen in de huidige buurt, naar verhuizerstype

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers | Toekomers |
|---|--------------------|-----------|
| Er zijn voldoende winkels in mijn buurt (bakker, slager, ...)   | 86,9               | 90,2      |
| Er is voldoende kinderopvang (0-3 jaar) in mijn buurt   | 76,8               | 66,7      |
| Er is voldoende aanbod kleuter- en lager onderwijs in mijn buurt  | 89,6               | 89,3      |
| Er zijn voldoende speelvoorzieningen in mijn buurt voor kinderen tot 12 jaar                              | 70,5               | 74,5      |
| Er zijn voldoende geschikte plekken in mijn buurt waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen | 67,2               | 70,4      |
| Er zijn voldoende zorgvoorzieningen voor senioren   | 71,7               | 70,4      |
| Er zijn voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren  | 66,7               | 69,4      |
| Er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt  | 75,8               | 71,3      |
| Vanuit mijn buurt is het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken                            | 79,7               | 84,6      |
| N   | 99-145             | 63-132    |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.  
Percentage eens niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.4.3 Veiligheid in de buurt

Tot slot werden er ook twee uitspraken over veiligheid gepresenteerd aan de verhuizers, waarover zij hun mening konden geven gaande van het helemaal oneens zijn tot helemaal eens zijn (**Tabel 51**). De vraagstelling was de volgende: 'In hoeverre ben je het eens met onderstaande uitspraken over de veiligheid in je *huidige* buurt?'

Er werden geen verschillen gevonden tussen interne verhuizers en toekomers maar bij beide groepen blijkt wel dat men het er meer mee eens is dat de buurt veilig is (82-88%) dan dat het veilig is in de buurt om te fietsen (66-68%).

**Tabel 97** Percentage eens met uitspraken over veiligheid in de huidige buurt, naar verhuizerstype

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup> | Interne verhuizers | Toekomers |
|--|--------------------|-----------|
| In mijn buurt is het veilig om te fietsen            | 66,0               | 67,7      |
| Ik voel me veilig in mijn buurt                      | 81,5               | 88,1      |
| N  | 144-146            | 133-134   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.  
Percentage eens niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 15.5 Veranderingen en de verhuis

Met een verhuis gaan naast de veranderingen van woning of omgeving vaak nog andere veranderingen gepaard. Het huishouden wordt groter of kleiner, de eigendomssituatie verandert, ... We bekijken hieronder enkele van die veranderingen en bekijken of er verschillen zijn tussen de verhuizers in, uit of naar Roeselare.



Eerst bekijken we hoeveel jaar gemiddeld men in de vorige situatie heeft gewoond, en dit per verhuizerstype (**Tabel 98**). Gemiddeld woonden de verhuizers van, naar en in Roeselare 12-14 jaar in hun vorige woning.

**Tabel 98 Aantal jaar in de vorige woning, naar verhuizerstype**

| Aantal jaar in de vorige woning | Gemiddeld | Ondergrens<br>95% BI | Bovengrens<br>95% BI | N   |
|---------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-----|
| Interne verhuizers              | 14        | 11,9                 | 16,4                 | 148 |
| Stadsverlaters                  | 12        | 9,8                  | 13,4                 | 166 |
| Toekomers                       | 14        | 11,7                 | 16,0                 | 136 |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.5.1 Eigendomssituatie

Een wens tot verandering van eigendomssituatie geeft vaak aanleiding tot een verhuis (zie eerder motieven 8.1). Maar zelfs al is een verandering in eigendomssituatie niet de aanleiding om te verhuizen, het kan wel gepaard gaan met een verhuis.

We beschouwen de volgende categorieën: eigenaar-bewoners, private en sociale huurders en gratis bewoners. Deze gratis bewoners kunnen personen zijn die bij (groot)ouders wonen of zonder familiale band gratis wonen. We tonen per verhuizerstype welke wijzigingen in eigendomssituatie zich voordoen (**Tabel 99**).

De verdeling over eigendomssituaties is niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes, noch wat de situatie in de huidige woning betreft, noch deze in de vorige woning. In de huidige woning zijn bijna drie op vijf verhuizers eigenaar (58-59%), ongeveer één op drie zijn private huurder (30-35%), en een minderheid sociale huurder (3-5%) of gratis bewoner (3-8%). Het aandeel eigenaar-bewoners is bij de verhuizers lager dan in Vlaanderen algemeen, terwijl het aandeel private huurders bij verhuizers hoger is dan in Vlaanderen algemeen.

In de vorige woning tonen de cijfers overal een kleiner aandeel eigenaars (42-48%), en een groter aandeel private huurders (36-40%) alsook een groter aandeel gratis bewoners (9-19%). (Omwille van grote betrouwbaarheidsintervallen rond deze cijfers vinden we geen significante verschillen tussen de vorige en huidige situatie, behalve bij het aandeel gratis bewoners bij toekomers dat significant afgenomen is van 19% naar 3%).

#### *Transitie*

Geen enkele transitie is significant verschillend tussen de verhuizerstypes. Bij alle verhuizen is het grootste deel (één op drie) een verhuizer die zowel in de vorige situatie als in de huidige eigenaar is. Eén op vijf verhuizers was zowel in de vorige als in de huidige woning private huurder. Daarmee blijft al meer dan de helft van de verhuizers in dezelfde eigendomssituatie.

Toch zien we ook een deel wijzigingen in de eigendomssituatie. Er is een groot deel verhuizers dat in de vorige woning private huurder was en in de huidige woning eigenaar (15-19%). Verder zijn er bijna één op tien verhuizers (7-10%) die in de vorige woning eigenaar waren en in de huidige private huurder zijn. Van de gratis bewoners in de vorige situatie wordt een deel eigenaar (5-10%) en een deel gaat privaat huren. Bij interne verhuizers gaat het over een zeer klein aandeel (1%) en bij stadsverlaters of toekomers over iets meer (5-8%).

We vinden dus in Roeselare een heel gelijkaardig patroon over de verschillende verhuizerstypes, een patroon dat bevestigt dat de drie types verhuizers niet zo heel verschillend zijn.

Tabel 99 Veranderingen in eigendomssituatie, naar verhuizerstype

| Vorige eigendomssituatie     | Huidige eigendomssituatie |                 |                 |                | % in vorige woning |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
|                              | Eigenaar                  | Private huurder | Sociale huurder | Gratis bewoner |                    |
| <i>Interne verhuizers</i>    |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 36,1                      | 8,2             | 0,7             | 2,7            | 47,6               |
| Private huurder              | 17,0                      | 19,7            | 1,4             | 1,4            | 39,5               |
| Sociale huurder              | 0                         | 1,4             | 2,7             | 0              | 4,1                |
| Gratis bewoner               | 5,4                       | 1,4             | 0,7             | 1,4            | 8,8                |
| % in huidige woning          | 58,5                      | 30,6            | 5,4             | 5,4            | 100%<br>N=147      |
| <i>Stadsverlaters</i>        |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 32,5                      | 10,2            | 0,6             | 1,2            | 44,6               |
| Private huurder              | 18,7                      | 13,9            | 0               | 3,6            | 36,1               |
| Sociale huurder              | 0                         | 0               | 2,4             | 0,6            | 3,0                |
| Gratis bewoner               | 7,8                       | 5,4             | 0               | 3,0            | 16,3               |
| % in huidige woning          | 59,0                      | 29,5            | 3,0             | 8,4            | 100%<br>N=166      |
| <i>Toekomers</i>             |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 33,1                      | 7,4             | 0               | 1,5            | 41,9               |
| Private huurder              | 14,7                      | 19,1            | 0,7             | 0              | 35,6               |
| Sociale huurder              | 0,7                       | 0,7             | 2,9             | 0              | 4,4                |
| Gratis bewoner               | 9,6                       | 8,1             | 0               | 1,5            | 19,1               |
| % in huidige woning          | 58,1                      | 35,3            | 3,7             | <b>2,9</b>     | 100%<br>N=136      |
| Vlaanderen 2018 <sup>1</sup> | 72%                       | 19%             | 7%              | 2%             |                    |

Percentage eigendomssituatie niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (vorig en huidig).

Percentage in de cellen (transities) niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien eigendomssituatie significant verschillend tussen vorig en huidig (per verhuizerstype).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

### 15.5.2 Woningtype

Een verhuis naar of uit de stad kan ook gepaard gaan met een verandering van woningtype. Bijvoorbeeld verhuizen uit de stad kan een verhuis zijn van een meer gesloten naar een meer open woning.

We vinden geen verschillen tussen de verhuizerstypes, zowel wat betreft de verdeling naar woningtypes in de vorige woning, als de verdeling naar woningtypes in de huidige woning. Daarenboven lijkt er geen significante verandering te zijn opgetreden wat betreft het aandeel dat in een bepaald woningtype woont, niet voor de interne verhuizers noch voor de stadsverlaters als voor de toekomers.

We zien dus niet het verwachte patroon, namelijk dat interne verhuizers wel ongeveer in dezelfde woningtypologie blijven wonen, aangezien ze beperkt zijn tot het aanbod van de stad Roeselare. Van stadsverlaters en toekomers zouden we echter het tegenovergestelde patroon verwachten, namelijk dat enerzijds de stadsverlaters relatief meer in open/halfopen woningen en relatief minder in meergezinswoningen wonen na het verlaten van de stad. Anderzijds verwachten we dat toekomers relatief minder in open/halfopen en relatief meer in meergezinswoningen terecht komen na de verhuis.

We zien wel een lichte toename van het aandeel stadsverlaters dat nu in open/halfopen woningen woont (van 45% naar 49%) maar deze is niet significant. Het aandeel huishoudens in meergezinswoningen is licht maar niet significant gedaald (van 27% naar 21%). Voor de toekomers zien we ook wijzigingen in de verwachte richting maar deze zijn beperkt en niet significant. We zien dan ook een relatief groot deel toekomers dat toch in een open/halfopen bebouwing terecht komt (43%) en het merendeel daarvan ook uit een open/halfopen bebouwing verhuisd is (29%).

**Tabel 100 Veranderingen in woningtype, naar verhuizerstype**

| Vorige woningtype         | Huidige woningtype |           |                               |                     | % in vorige woning |
|---------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
|                           | Open/halfopen      | Rijwoning | Meergezinswoning <sup>1</sup> | Andere <sup>2</sup> |                    |
| <i>Interne verhuizers</i> |                    |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 22,3               | 6,8       | 14,2                          | 1,4                 | 44,6               |
| Rijwoning                 | 10,8               | 14,2      | 5,4                           | 1,4                 | 31,8               |
| Meergezinswoning          | 4,1                | 4,1       | 13,5                          | 0                   | 21,6               |
| Andere                    | 0                  | 0         | 2,0                           | 0                   | 2,0                |
| % in huidige woning       | 37,2               | 25,0      | 35,1                          | 2,7                 | 100%<br>N=148      |
| <i>Stadsverlaters</i>     |                    |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 27,7               | 7,9       | 7,9                           | 1,2                 | 44,6               |
| Rijwoning                 | 12,1               | 9,1       | 4,8                           | 1,2                 | 27,1               |
| Meergezinswoning          | 9,6                | 3,6       | 13,3                          | 0,6                 | 27,1               |
| Andere                    | 0                  | 0,6       | 0,6                           | 0                   | 1,2                |
| % in huidige woning       | 49,4               | 21,1      | 26,5                          | 3,0                 | 100%<br>N=166      |
| <i>Toekomers</i>          |                    |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen             | 29,4               | 6,6       | 14,7                          | 0                   | 50,7               |
| Rijwoning                 | 5,2                | 11,8      | 2,9                           | 0,7                 | 20,6               |
| Meergezinswoning          | 8,8                | 8,1       | 9,6                           | 0                   | 26,5               |
| Andere                    | 0                  | 0,7       | 1,5                           | 0                   | 2,2                |
| % in huidige woning       | 43,4               | 27,2      | 28,7                          | 0,7                 | 100%<br>N=136      |

<sup>1</sup> Meergezinswoning=appartement, studio, loft.

<sup>2</sup> Andere=serviceflat, woonzorgcentrum, andere.

Percentage eigendomssituatie niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (vorig en huidig).

Percentage in de cellen (transities) niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Eigendomssituatie niet significant verschillend tussen vorig en huidig (per verhuizerstype).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 15.5.3 Samenstelling huishouden

Eerder al bekeken we de samenstelling van het huishouden van de verhuizer in zijn huidige woning. De reden 'wijziging in de gezinssamenstelling' blijkt voor de meeste verhuizers een belangrijke reden te zijn om de verhuis te ondernemen. Hieronder bekijken we welk soort veranderingen in de huishoudsamenstelling zijn opgetreden bij de verhuis. We gebruiken hierbij de antwoorden die werden gegeven op de vraag met wie men samenwoont.

In **Tabel 101** tonen we alle wijzigingen en in **Tabel 33** geven we het overzicht van de situatie in de vorige en huidige woning.

Tabel 101 Veranderingen in samenstelling huishouden, naar verhuizerstype

| In de huidige woning woon ik ... | Alleen | Met kind(eren) | Met partner | Met partner + kind(eren) | Met (groot-) ouders of familie | Met anderen | % woonde in de vorige woning |
|----------------------------------|--------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
| <b>Vorige woning</b>             |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| <i>Interne verhuizers</i>        |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 8,8    | 0              | 2,0         | 0                        | 0                              | 0,7         | 11,5                         |
| + kind(eren)                     | 0,7    | 3,4            | 0,7         | 2,0                      | 0                              | 0           | 6,7                          |
| + partner                        | 0,7    | 0              | 17,6        | 2,7                      | 0                              | 1,4         | 22,3                         |
| + partner + kind(eren)           | 2,7    | 2,0            | 7,4         | 24,3                     | 0,7                            | 0           | 37,2                         |
| + ouders/familie                 | 8,1    | 0,7            | 4,1         | 0,7                      | 6,8                            | 0,7         | 21,0                         |
| + anderen                        | 0      | 0              | 0           | 0,7                      | 0,7                            | 0           | 1,4                          |
| % in huidige woning              | 21,0   | 6,1            | 31,8        | 30,4                     | 8,1                            | 2,7         | 100%<br>N=148                |
| <i>Stadsverlaters</i>            |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 12,1   | 0              | 3,6         | 3,6                      | 1,2                            | 1,8         | 22,3                         |
| + kind(eren)                     | 0      | 2,4            | 0,6         | 1,8                      | 0,6                            | 0           | 5,4                          |
| + partner                        | 3,0    | 0              | 21,1        | 1,2                      | 1,8                            | 0           | 27,1                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,6    | 0              | 3,0         | 12,1                     | 0                              | 0           | 15,7                         |
| + ouders/familie                 | 4,2    | 0              | 13,9        | 1,8                      | 4,8                            | 3,0         | 27,7                         |
| + anderen                        | 0      | 0              | 0,6         | 0                        | 0                              | 1,2         | 1,8                          |
| % in huidige woning              | 19,9   | 2,4            | 42,8        | 20,5                     | 8,4                            | 6,0         | 100%<br>N=166                |
| <i>Toekomers</i>                 |        |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                           | 10,3   | 0              | 2,2         | 0,7                      | 0                              | 1,5         | 14,7                         |
| + kind(eren)                     | 0,7    | 2,9            | 0           | 0,7                      | 0                              | 0           | 4,4                          |
| + partner                        | 0,7    | 0,7            | 17,7        | 2,2                      | 2,2                            | 0           | 23,5                         |
| + partner + kind(eren)           | 0,7    | 4,4            | 2,2         | 13,2                     | 0,7                            | 0           | 21,3                         |
| + ouders/familie                 | 4,4    | 0,7            | 17,7        | 2,2                      | 7,4                            | 0           | 32,4                         |
| + anderen                        | 0,7    | 0              | 0,7         | 0,7                      | 0                              | 1,5         | 3,7                          |
| % woont in huidige woning        | 17,7   | 8,8            | 40,4        | 19,9                     | 10,3                           | 2,9         | 100%<br>N=136                |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

In de nieuwe woning na de verhuis (Tabel 33) wonen de interne verhuizers vooral met een partner of met een partner en kinderen, en één op vijf woont alleen. Bij de stadsverlaters en toekomers zien we ongeveer dezelfde verdelingen over huishoudtypes. In de huidige verdeling over huishoudtypes zijn er geen significante verschillen. Die waren wel te vinden in de vorige verdeling naar huishoudtypes waar we een groter aandeel koppels met kinderen vinden bij interne verhuizers dan bij stadsverlaters en toekomers.

We zien in elke groep een significante afname van het aandeel dat nog steeds bij de ouders woont. Voor ongeveer een derde van degenen die nog in het ouderlijk huis woonden is de verhuis dus een vertrek uit het ouderlijk huis geweest, bij elk verhuizerstype in gelijke mate.

Bij stadsverlaters en toekomers zien we ook een significante toename van het aandeel dat met een partner woont (zonder kinderen). We zien ook in de tabel hierboven dat bij stadsverlaters en toekomers die vanuit het ouderlijke huis verhuisden, de helft met een partner is gaan wonen.

**Tabel 102 Samenstelling huishouden, naar verhuizerstype en vorige/huidige woning**

| Huishoudtype           | In vorige woning   |                |           | In huidige woning  |                |             |
|------------------------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-------------|
|                        | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers   |
| Alleen                 | 11,5               | 22,3           | 14,7      | 21,0               | 19,9           | 17,7        |
| + kind(eren)           | 6,7                | 5,4            | 4,4       | 6,1                | 2,4            | 8,8         |
| + partner              | 22,3               | 27,1           | 23,5      | 31,8               | <b>42,8</b>    | <b>40,4</b> |
| + partner + kind(eren) | 37,2**             | 15,7           | 21,3      | 30,4               | 20,5           | 19,9        |
| + ouders/familie       | 21,0               | 27,7           | 32,4      | <b>8,1</b>         | <b>8,4</b>     | <b>10,3</b> |
| + anderen              | 1,4                | 1,8            | 3,7       | 0                  | 6,0            | 2,9         |
| N                      | 148                | 166            | 136       | 148                | 166            | 136         |

\*\* Percentage huishoudtype significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige huishoudtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 15.5.4 Woningkost

Tot slot kijken we even naar de woningkost. Ook al betrof het een klein deel, het motief dat men naar een goedkopere woning zocht, werd ook wel aangegeven. Een wijziging van woonst kan, al dan niet gemotiveerd, gepaard gaan met een wijziging in de kost van de woning. We bedoelen hiermee enkel de huur of afbetaling en niet de bijkomende kosten zoals deze voor energie en water. Hieronder bekijken we of de verhuis tot een verandering in de kost heeft geleid.

We vergelijken de woningkost in de vorige en huidige woning op basis van prijscategorieën. 'Ik betaal minder' betekent dus dat de huur of afbetaling in een lagere prijscategorie valt, aangezien we niet de exacte huur of afbetaling bevroegd hebben. Het zou dus wel kunnen dat in de groep 'ik betaal hetzelfde' wel huurders zitten die meer of minder betalen maar dan niet in zodanige mate dat ze in een andere categorie vallen. We bekijken dit eerst voor de hele groep verhuizers (Tabel 34) en daarna voor eigenaars en huurders apart (Tabel 35).

We zien dat ongeveer de helft van de verhuizers in een hogere kostencategorie belandt na de verhuis, en dit is het geval voor alle verhuizerstypes. Slechts één op tien verhuizers betaalt minder na de verhuis (komt in een lagere kostencategorie) en dit is ook het geval bij elk verhuizerstype.

**Tabel 103 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| Ik betaal nu minder                           | 11,3               | 10,7           | 9,7       |
| Ik betaal hetzelfde                           | 42,1               | 40,7           | 34,7      |
| Ik betaal nu meer                             | 46,6               | 48,7           | 55,7      |
| N <sup>1</sup>                                | 133                | 150            | 124       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

De verdeling naar eigenaars en huurders leidt tot lage aantallen observaties per groep en toont grote betrouwbaarheidsintervallen. We vinden geen verschillen in bovenstaande conclusies.

**Tabel 104 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar eigendomsstatuut en naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Eigenaars          |                |           | Huurders           |                |           |
|---|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|
|   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
| Ik betaal nu minder                           | 8,6                | 5,8            | 7,0       | 15,2               | 10,0           | 14,0      |
| Ik betaal hetzelfde                           | 37,0               | 45,4           | 40,9      | 47,8               | 36,0           | 22,0      |
| Ik betaal nu meer                             | 54,3               | 48,8           | 52,1      | 37,0               | 54,0           | 64,0      |
| N <sup>1</sup>                                | 81                 | 86             | 71        | 46                 | 50             | 50        |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

\* Percentage significant verschillend tussen eigenaars en huurders.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 15.6 Samenvatting

Hieronder geven we een samenvatting van de meest belangrijke observaties rond de verhuismotieven en verschillen tussen verhuizerstypes.

De enkele profielkenmerken die werden onderzocht in deze studie gaven alvast aan dat de verhuizerstypes eigenlijk niet wezenlijk van elkaar verschillen wat betreft de thuis gesproken taal, het huishoudtype of aanwezigheid van kinderen (op de aanwezigheid van volwassen kinderen na, die groter is bij de interne verhuizers dan bij de stadsverlaters) of het al dan niet starter zijn.

### 15.6.1 Verhuismotieven

#### 15.6.1.1 Algemeen

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden zijn in het algemeen het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit is het geval bij minstens één op drie verhuizers bij elk type.

Ook motieven die met de woning te maken hebben spelen een grote rol, zowel wat de wens naar minder of meer binnenruimte als de wens voor meer buitenruimte (of tuin) betreft. En dit wederom voor elk verhuizerstype. Betaalbaarheid en kwaliteit van de woning spelen veel minder een rol als verhuismotief dan deze ruimte-aspecten (maar worden door een klein deel verhuizers wel vermeld, ongeveer 5%).

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een sterk motief om te verhuizen en dit is het geval bij elk verhuizerstype in ongeveer gelijke mate (13-18%).

Verder spelen soms ook de zorgvereisten van een gezinslid een rol in de verhuisbeslissing en dit door één op tien van de interne verhuizers. Dit motief geldt o.a. voor personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum dat vaak in dezelfde stad gelegen is. Maar bij stadsverlaters en toekomers wordt het evenzeer vermeld. Het motief zorgvereisten of gezondheid kan ook gedreven worden door de wens voor een woning zonder trappen of met lift, of een beter aangepaste woning.

Niet alleen de woning maar ook de woonomgeving speelt een belangrijke rol. De directe woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) is daarbij het meest vermelde motief (één op zes interne verhuizers en stadsverlaters vermelden dit). De woonomgeving wordt zelfs door 5% van de

bevraagde interne verhuizers en stadsverlaters opgegeven als belangrijkste motief. Maar ook naar Roeselare werd er verhuisd omwille van de woonomgeving (bij toekomers door één op tien vermeld).

De wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, is een belangrijk verhuismotief vooral natuurlijk voor toekomers en stadsverlaters (voor één op zeven). Toekomers en stadsverlaters die naar een specifieke stad wensen te verhuizen (voor toekomers Roeselare) hebben daarvoor vaak hun eigen persoonlijke redenen (bv. terugkeer naar de roots) en deze kunnen verhuizers naar een specifieke plaats trekken omwille van redenen die niet voor een andere bestemming kunnen gelden (zoals aanwezigheid zee of geboorteplaats).

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, vormen ook een belangrijk motief: bij toekomers in Roeselare speelt dit voor één op vier (sociale nabijheid) of één op vijf (werk) van de verhuizers. Ook bij de stadsverlaters is dit motief belangrijk en dezelfde redenen kunnen spelen maar gelden dan natuurlijk voor een andere bestemming.

Alles samengenomen was er geen verschillend belang te noteren van redenen die met de woning of de directe woonomgeving te maken hadden, die het verschil zouden kunnen betekenen voor interne verhuizers en de beslissing om in Roeselare te blijven, en stadsverlaters, en de beslissing om Roeselare te verlaten. De redenen die hierin vermoedelijk de doorslag gaven lagen meer op het bestemmingsniveau, waarbij stadsverlaters verschillen van interne verhuizers omwille van de wens om dicht bij hun sociale netwerk te wonen (interne verhuizers wonen misschien al dicht bij hun netwerk of vinden dit minder belangrijk). Ook redenen die met de woon-werk reistijd of afstand te maken hebben, kunnen het verschil betekenen tussen de stad te verlaten (om dicht bij het werk te gaan wonen) of er te blijven.

Roeselare kan wel toekomers aantrekken om dezelfde 'stadsredenen' dan welke de stadsverlaters doen verhuizen, namelijk de aanwezigheid van het sociale of economische netwerk.

#### 15.6.1.2 Buurtmotieven

Buurtmotieven spelen een grote rol bij de verhuizers van elk type. Ongeveer de helft van de verhuizers geeft één of meerdere buurtmotieven aan. Er is geen verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters, maar toekomers hebben wel andere buurdrijfveren. Bij toekomers komt namelijk sterker het belang van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de aanwezigheid van voorzieningen naar voor als pull-factoren naar Roeselare.

Bij interne verhuizers en stadsverlaters zien we als meest vermelde buurtredenen zaken die te maken hebben met drukte en lawaai zoals een te drukke straat, onvoldoende parkeergelegenheid en hinder van verkeerslawaai of ander lawaai. Verder wordt door sommigen de onvoldoende aanwezigheid van groen in de buurt nog vermeld. Ook is voor sommigen vinden dat er teveel migranten in de buurt wonen een reden om te verhuizen en dit drijft in gelijke mate verhuizers naar elders binnen de stad als buiten de stad.

Toekomers en stadsverlaters geven in gelijke mate aan dat ze specifiek voor een bestemming kozen (één op zeven verhuizers). Wanneer men voor een bepaalde plaats kiest, gaat het in de eerste plaats over het aantrekkelijke imago van de bestemming. Maar ook de aanwezigheid van het sociale netwerk, het werk, en ook de betaalbaarheid van woningen spelen een rol. Soms zijn er ook persoonlijke redenen zoals de wens om aan zee te wonen. De redenen die stadsverlaters en toekomers opgeven, liggen zeer dicht bij elkaar: wat de ene stad of gemeente is voor een stadsverlater van Roeselare, is Roeselare zelf voor een toekomers.

#### 15.6.1.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid

Op de vraag of de stad iets had kunnen doen zodat de verhuizers niet verhuisd zouden zijn, wordt door een ongeveer gelijk aandeel stadsverlaters als interne verhuizers beaamd. Suggesties van de verhuizers

wat dit dan wel had kunnen zijn, zijn vaak te verbinden met de verhuismotieven die als push-factor werken. Ze gaan vaak over: het aanpakken van lawaai (al dan niet verkeersgerelateerd), veiligheid, criminaliteit, properheid, migratiebeleid, betaalbaarheid.

### **15.6.2 Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad**

#### *Woning*

Bij alle verhuizerstypes bestaat er gemiddeld een significant grotere tevredenheid over de huidige woning dan over de vorige woning. De tevredenheid over de vorige woning was niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes. Dus zowel de interne verhuizers, als de stadsverlaters en de toekomers, zijn erin geslaagd een woning te vinden die aanleiding gaf tot een verbetering in tevredenheid.

#### *Buurt*

In tegenstelling tot de tevredenheid over de woning kan over de buurttevredenheid niet gesteld worden dat deze voor elk verhuizerstype toegenomen is. Een verbetering in het percentage dat tevreden is over zijn buurt, kon enkel bij de stadsverlaters gevonden worden. Aangezien aanvankelijk de tevredenheid over de buurt niet verschillend was voor de verschillende verhuizerstypes, is het resultaat van de verhuis anders voor interne verhuizers en voor stadsverlaters wat de tevredenheid over de buurt betreft.

#### *Stad/gemeente*

Enkel de stadsverlaters bleken meer tevreden te zijn met hun nieuwe stad of gemeente na de verhuis (uit Roeselare). Voor de toekomers is er geen verbetering te noteren (en ook niet voor de interne verhuizers maar daar gaat het over dezelfde stad).

Het valt dus op dat de stadsverlaters een verbetering in tevredenheid vertoonden zowel wat betreft de woning, als de buurt en de stad. Voor interne verhuizers en toekomers werd een verbeterde tevredenheid enkel gevonden in verband met de woning.

### **15.6.3 De huidige buurt**

Bij de uitspraken over de huidige buurt die werden vergeleken tussen interne verhuizers en toekomers, werden geen significante verschillen gevonden. Wel bleek dat beide groepen het er wat minder over eens zijn dat de fietspaden goed onderhouden zijn en dat er voldoende zijn. Er werd ook geconstateerd dat men het er minder over eens is dat het veilig is om te fietsen in de buurt dan dat het algemeen veilig is in de buurt. Er lijkt dus wat minder bevestiging te bestaan wat betreft de veiligheid voor fietsers in vergelijking met de andere buurtspraken die gesteld werden.

### **15.6.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis**

#### **15.6.4.1 Eigendomssituatie**

Veranderingen in eigendomssituatie gaan vaak gepaard met een verhuis, vooral ook gegeven de wens van vele verhuizers om eigenaar te worden (13-18% van de verhuizers duidde dit als motief). We vinden dan ook een deel verhuizers die in de vorige woning private huurder waren en in de huidige eigenaar (15-19%), zonder verschil tussen de verhuizerstypes. Meer dan de helft van de verhuizers behoudt echter dezelfde eigendomssituatie (vooral eigenaar-eigenaar en private huurder-private huurder transitie).

#### **15.6.4.2 Woningtype**

Wat woningtype betreft vonden we niet helemaal het verwachte effect voor de verschillende verhuizerstypes: van interne verhuizers verwachtten we dat ze ongeveer in dezelfde woningtypologie



blijven wonen, aangezien ze beperkt zijn tot het aanbod van de stad Roeselare. Van stadsverlaters en toekomers zouden we het tegenovergestelde patroon verwachten: enerzijds dat de stadsverlaters relatief meer in open/halfopen woningen en relatief minder in meergezinswoningen wonen na het verlaten van de stad en anderzijds dat toekomers relatief minder in open/halfopen en relatief meer in meergezinswoningen terechtkomen na de verhuis. Dit wordt echter niet helemaal bevestigd: interne verhuizers wonen wel nog steeds ongeveer in dezelfde woningtypologieën. Maar het aandeel stadsverlaters dat nu in open/halfopen woningen woont is licht, maar niet significant gestegen. Het aandeel stadsverlaters in meergezinswoningen is ook licht maar niet significant. Voor de toekomers zien we ook wijzigingen in de verwachte richting maar deze zijn beperkt en niet significant. We zien dan ook een relatief groot deel toekomers dat toch in een open/halfopen bebouwing terechtkomt (43%). Ook wat de woningtypologie en de wijzigingen daarin betreft, zijn de verhuizers in, uit en naar Roeselare dus niet zo verschillend.

#### 15.6.4.3 Met wie men samenwoont

Naar veranderingen in de samenstelling van het huishouden zien we dat bij de meerderheid van de verhuizers geen wijziging in de samenstelling van het huishouden optreedt.

We zien wel een wijziging in de samenstelling van het gezin vooral bij stadsverlaters en de toekomers, wat betreft het verlaten van het ouderlijk huis. De helft van zowel stadsverlaters als toekomers die voordien met ouders/familie samenwoonde, woont nu samen met een partner. Bij interne verhuizers zien we geen significante veranderingen in de uiteindelijke verdeling over huishoudtypes en bij stadsverlaters en toekomers vooral de daling in het aandeel dat bij de ouders woont ten voordele van een groter aandeel dat als koppel woont. Deze transitie werd dus zowel voor de stadsverlaters als voor de toekomers gevonden, en blijkt dus niet typisch voor toekomers (starters verhuizen hier dus niet typisch naar de stad maar ook uit de stad).

#### 15.6.4.4 De kost van de woning (huur of lening)

We zien dat ongeveer de helft van de verhuizers in een hogere kostencategorie belandt na de verhuis, en dit is het geval voor alle verhuizerstypes. Slechts één op tien verhuizers betaalt minder na de verhuis en dit is ook het geval bij elk verhuizerstype. Maar tegenover een gemiddeld hogere kost, staat wel dat de tevredenheid over de woning is toegenomen na de verhuis zoals we eerder zagen. Voor stadsverlaters komt daar ook een hogere tevredenheid over buurt en stad bij.

## 16. STADSVERHUIZERS IN, UIT EN NAAR SINT-NIKLAAS

Om het profiel van stadsverhuizers te kennen, verwijzen we in eerste instantie naar de analyses op de kenmerken die beschikbaar zijn in de administratieve gegevens (deel 1). In dit hoofdstuk bespreken we de resultaten van de webbevraging naar motieven van interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers in Sint-Niklaas. Voor de methodologie, de steekproeftrekking, de respons en de globale resultaten verwijzen we naar deel 2.

Het hoofdstuk over de verhuizers in, uit en naar Sint-Niklaas wordt opgebouwd uit zes secties:

1. in sectie 1 bespreken we enkele kenmerken van de verhuizers op basis van de bevraging;
2. in sectie 2 worden de verhuismotieven besproken;
3. in sectie 3 tonen we de tevredenheid over de huidige en vorige woning, buurt en stad of gemeente;
4. in sectie 4 bekijken we de kenmerken van de huidige buurt vanuit het perspectief van de verhuizer;
5. in sectie 5 tonen we enkele veranderingen die mogelijks met een verhuis gepaard zijn gegaan, zoals eigendomssituatie, huishoudtype of woningtype en de kost van de woning;
6. tot slot, in sectie 6, vatten we de voornaamste bevindingen uit de bevraging van de verhuizers samen.

### 16.1 Beschrijving verhuizers

#### 16.1.1 Steekproef

De centrumstad Sint-Niklaas werd voor deze bevraging bepaald door volgende postcodes: 9100, 9111, 9112.

Concreet zijn dan de drie types verhuizers in, uit en naar Sint-Niklaas als volgt gedefinieerd:

1. interne verhuizers: verhuis binnen Sint-Niklaas (van en naar één van de postcodes opgegeven als deel uitmakend van de centrumstad). De plaats van oorsprong en plaats van bestemming zijn dus Sint-Niklaas (maar dit kan wel een andere postcode zijn binnen de lijst postcodes hierboven gedefinieerd voor de stad);
2. stadsverlaters: verhuizers vanuit Sint-Niklaas (vanuit één van de hierboven vermelde postcodes) naar een andere gemeente (buiten de postcodes opgegeven voor Sint-Niklaas). Gemeente van oorsprong = centrumstad en gemeente van bestemming = niet dezelfde centrumstad;
3. toekomers: verhuizers vanuit een andere gemeente (niet behorend tot de hierboven vermelde postcodes voor Sint-Niklaas) naar Sint-Niklaas (behorend tot een gemeente met één van de vermelde postcodes die de centrumstad definiëren). Gemeente van oorsprong = niet de bestemmingscentrumstad en gemeente van bestemming = centrumstad.

De responsgraad van de bevraging was laag (bij alle deelnemende steden) (Tabel 8) en het aantal respondenten per verhuizerstype laat enkel globale analyses op niveau van verhuizerstype toe. Verdere detailanalyses, bv. naar wijk of naar kenmerken van het huishouden, laat het aantal observaties niet toe.

**Tabel 105 Responsgraad, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | Aantal personen in bruto steekproef | Aantal respondenten | Responsgraad |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------|
| Interne verhuizers | 1 370                               | 181                 | 13%          |
| Stadsverlaters     | 1 300                               | 156                 | 12%          |
| Toekomers          | 1 310                               | 147                 | 11%          |

Bron: Anonieme bruto-steekproef Rijksregister, bevraging stadsverhuizers, eigen berekening respons

### 16.1.2 Enkele kenmerken van de stadsverhuizers

In dit hoofdstuk bekijken we enkele kenmerken die bevestigd werden en niet beschikbaar zijn in administratieve data. Aangezien de steekproef beperkt werd tot maximum één verhuizer per huishouden, beschouwen we hier enkel kenmerken die terug te leiden zijn tot het huishoudniveau zoals thuis gesproken taal, huishoudtype en de aanwezigheid van kinderen. We nemen ook op of de verhuizer een starter is of niet (deze komt niet noodzakelijk in een startend huishouden terecht aangezien die starter bij een niet-starter kan zijn gaan wonen).

#### 16.1.2.1 Thuis gesproken taal

Bij de vraag naar de thuis gesproken taal moet opgemerkt worden dat de vragenlijst enkel in het Nederlands beschikbaar was. Dit heeft vermoedelijk huishoudens uitgesloten die thuis enkel andere talen spreken.

Dit in gedachten houdend, zien we dat bij minstens vier op vijf verhuizers enkel Nederlands thuis gesproken wordt (Tabel 9). Bij de stadsverlaters is het aandeel waar 'enkel Nederlands' thuis gesproken wordt hoger (omwille van ruime betrouwbaarheidsintervallen rond de kan hier niet van een significant verschil gesproken worden).

**Tabel 106 Verdeling volgens thuis gesproken taal, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | Enkel Nederlands | Nederlands en (een) andere taal/talen | Enkel een andere taal/andere talen | N (100%) |
|--------------------|------------------|---------------------------------------|------------------------------------|----------|
| Interne verhuizers | 79,0             | 16,6                                  | 4,4                                | 181      |
| Stadsverlaters     | 87,8             | 9,6                                   | 2,6                                | 156      |
| Toekomers          | 80,3             | 17,7                                  | 2,0                                | 147      |

Percentage thuis gesproken taal niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 16.1.2.2 Huishoudtype en kinderen

Naar huishoudtype zien we dat er in de verdeling over huishoudtypes geen significant verschil bestaat tussen de verhuizerstypes (Tabel 107). Bij alle verhuizers zien we een grote aanwezigheid van koppels, zonder en met kinderen (respectievelijk 35-43% en 25-29%). Alleenstaanden vinden we ook in grote mate vertegenwoordigd (12-23%).

**Tabel 107 Verdeling volgens huishoudtype, naar verhuizerstype, o.b.v. survey**

| Verhuizers-type    | % alleenstaande zonder kinderen | % alleenstaande met kinderen | % koppel zonder kind | % koppel met kind | % ander type | N (100%) |
|--------------------|---------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|--------------|----------|
| Interne verhuizers | 19,3                            | 5,0                          | 34,8                 | 29,3              | 11,6         | 181      |
| Stadsverlaters     | 12,2                            | 4,5                          | 43,0                 | 27,6              | 12,8         | 156      |
| Toekomers          | 22,5                            | 6,1                          | 39,5                 | 24,5              | 7,5          | 147      |

Percentage huishoudtypes niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

We zien dat bij elk verhuizerstype in ongeveer één op drie huishoudens kinderen tussen 0 en 18 jaar aanwezig zijn (Tabel 11). Er zijn ook huishoudens met inwonende kinderen ouder dan 18 jaar (4-8%).

**Tabel 108 Aanwezigheid kinderen in de huidige woning, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | % met kinderen 0-18 jaar | % met kinderen > 18 jaar | % zonder kinderen | N   |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|-----|
| Interne verhuizers | 32,7                     | 7,9                      | 62,4              | 165 |
| Stadsverlaters     | 29,8                     | 5,7                      | 64,5              | 141 |
| Toekomers          | 30,0                     | 4,3                      | 66,4              | 140 |

Percentage aanwezigheid kinderen niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Naar huishoudtype en aanwezigheid inwonende kinderen (zowel onder als boven 18 jaar) vertonen de verschillende verhuizerstypes dezelfde kenmerken.

### 16.1.2.3 Starters

Of iemand al dan niet een starter is, is meestal niet beschikbaar in de administratieve data. Bij de groep verhuizers bevinden zich heel wat 'starters', zij die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. We vinden deze terug bij elk verhuizerstype in gelijke mate (Tabel 109): bijna één op drie verhuizers zijn personen die voor het eerst zelfstandig gaan wonen.

**Tabel 109 Starters op woningmarkt, naar verhuizerstype**

| Verhuizerstype     | % woont voor het eerst zelfstandig (alleen of met anderen) | N   |
|--------------------|--|-----|
| Interne verhuizers | 32,0   | 181 |
| Stadsverlaters     | 26,3   | 156 |
| Toekomers          | 31,3   | 147 |

Percentage starter niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 16.2 Verhuismotieven

In dit gedeelte komen de verhuismotieven aan bod: waarom verhuizen mensen, en dit voor de verhuizers binnen de stad, uit de stad en naar de stad. We bekijken dit voor de verhuizers van elk verhuizerstype apart.

## 16.2.1 Belangrijkste verhuismotieven

Een eerste vraag over de verhuismotieven peilde naar wat de belangrijkste motieven voor de verhuis (in 2019 of 2020) waren, waarbij één tot maximum drie redenen konden worden opgegeven. We bekijken dit voor elk verhuizerstype apart om na te gaan of er een verschillend belang van de motieven wordt gevonden.

### 16.2.1.1 Verhuismotieven van stadsverhuizers

In Tabel 16 tonen we het aandeel van de verschillende verhuizerstypes die een motief als één van drie belangrijkste verhuismotieven hebben aangeduid. We bekijken ook of er significante verschillen bestaan tussen de verhuizerstypes. We tonen met sterretjes aan indien er significante verschillen worden ontdekt.<sup>25</sup>

#### a) *Wijziging in de gezinssituatie*

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden worden het vaakst vermeld als één van de drie belangrijkste redenen om te verhuizen. Dit is het geval bij één op drie stadsverlaters en twee op vijf interne verhuizers en bij toekomers. Er kan niet met voldoende zekerheid gesteld worden dat dit een significant verschil is tussen de verhuizerstypes. De verhuisbeslissing naar aanleiding van een wijziging in de gezinssituatie vormt bij elk verhuizerstype het meest vermelde motief.

#### b) *Woning*

Motieven die te maken hebben met de woning worden ook zeer vaak vermeld, en niet in het minst vinden we daar de ruimte van de woning. Dit kan zowel de wens voor een kleinere woning zijn (bv. wanneer de kinderen het ouderlijk huis verlaten hebben of men wordt ouder en het wordt moeilijker om een grote woning te onderhouden) als de wens voor een grotere woning. Dit laatste is dan het geval als het gezin te groot is geworden voor de beschikbare ruimte, of er zijn te weinig slaapkamers, of de woning is te klein geworden om te telewerken. Bij 15% van de interne verhuizers is dit het belangrijkste verhuismotief (Tabel 15), en bij 10% van de stadsverlaters en toekomers is dit het geval.

Ook de wens naar meer buitenruimte wordt in grote mate vernoemd door de verhuizers (geen significant verschil tussen verhuizerstypes).

Problemen met de woning kunnen ook een motief worden om te verhuizen, en dit weegt sterker door bij interne verhuizers (13%) dan bij stadsverlaters (5%). Het motief 'problemen met de woning' is het enige woningmotief waarbij we vinden dat het bij interne verhuizers en stadsverlaters een verschillende rol heeft gespeeld.

Ook het zoeken naar een goedkopere woning wordt soms aangegeven als één van drie belangrijkste verhuismotieven en in gelijke mate bij alle types verhuizers (3%-7%).

#### c) *Wens om eigenaar te worden*

De wens om eigenaar te worden blijft ook een sterk motief vormen om te verhuizen en dit is het geval bij elk verhuizerstype in ongeveer gelijke mate (14-22%). Dit is zelfs zeer vaak het belangrijkste motief: voor 14-17% van de interne verhuizers en toekomers en voor 8% van de stadsverlaters.

---

<sup>25</sup> Eén sterretje bij twee verhuizerstypes betekent dat er een significant verschil is tussen deze twee aangeduide types. Twee sterretjes bij één type betekent dat het resultaat voor dit type significant verschilt van beide andere types.

*d) Woonomgeving*

Behalve de aspecten van de woning, speelt ook de woonomgeving een grote rol. Voor stadsverlaters is de woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...) het op één na meest vermelde verhuismotief: meer dan één op vier vermeldt dit. De woonomgeving wordt door 6% van de bevraagde stadsverlaters zelfs opgegeven als belangrijkste motief (Tabel 16).

Hoewel de woonomgeving ook bij de andere verhuizers een rol speelt, is het percentage dat dit als één van de drie belangrijkste verhuismotieven noemt toch significant minder dan bij de stadsverlaters (bij interne verhuizers en toekomers 12-14%).

*e) Zorgvereisten*

Zorgvereisten van een gezinslid spelen voor één op tien interne verhuizers een rol in de verhuisbeslissing. Dit zijn o.a. personen die verhuizen naar een woonzorgcentrum dat vaak in dezelfde stad gelegen is. Maar ook bij stadsverlaters en toekomers wordt het vermeld. Het gaat niet alleen over de verhuis naar een WZC maar het kan ook gedreven worden door de wens of noodzaak om geen trappen meer te (kunnen/willen) doen, of een aangepastere woning wensen, of een lift in de woning.

*f) Mobiliteits- en parkeerproblemen*

Andere verhuismotieven op omgevingsniveau zijn bijvoorbeeld de mobiliteits- en/of parkeerproblemen vooral bij interne verhuizers en stadsverlaters (7-8%).

*g) Stad*

Verder zien we ook een aantal aspecten die te maken hebben met de ruimere omgeving, namelijk die van de stad/gemeente, zoals het slechte imago van de stad/gemeente, het beleid van de stad. Voor 8% van de stadsverlaters heeft het slechte beleid van de stad een rol gespeeld in de verhuisbeslissing. Het slechte beleid van de stad speelt niet of nauwelijks bij interne verhuizers (1%).

De wens om naar een specifieke stad of gemeente te verhuizen, is ook een frequent voorkomend verhuismotief bij toekomers en stadsverlaters (12-15%). Door stadsverlaters wordt dit zelfs door 8% aangegeven als het belangrijkste verhuismotief.

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, spelen ook een rol in de verhuisbeslissing. Die nabijheidsaspecten zijn natuurlijk belangrijker bij toekomers en stadsverlaters dan bij interne verhuizers waar een verhuis binnen dezelfde stad niet zoveel extra nabijheidsvoordelen kan opleveren. Ook de afstand of reistijd tot het werk speelt bij stadsverlaters en toekomers een rol.

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn gesitueerd op direct burenniveau, het meest bij stadsverlaters. Vooral stadsverlaters geven ook al eens het slechte imago of het slechte beleid van de stad aan (door 4-5% van de stadsverlaters vermeld).

Tabel 110 Belangrijkste verhuismotieven, naar verhuizerstype

| Verhuismotieven vermeld als één van drie belangrijkste          | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Woning</b>   |                    |                |           |                       |
| Ik zocht een goedkopere woning                                  | 3,3                | 6,4            | 6,8       |                       |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                          | 24,9               | 21,8           | 19,7      |                       |
| Problemen met de woning   | 12,7*              | 4,5*           | 7,5       | *                     |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                         | 28,7               | 23,1           | 27,2      |                       |
| Ik kon de huur/afbetaling niet meer betalen                     | 1,1                | 1,9            | 0         |                       |
| <b>Huishouden</b>   |                    |                |           |                       |
| Wijziging gezinssituatie  | 39,2               | 33,3           | 40,1      |                       |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                   | 2,8                | 0,6            | 3,4       |                       |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                       | 16,6               | 14,1           | 21,8      |                       |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                      | 9,4                | 3,2            | 6,1       |                       |
| <b>Omgeving</b>   |                    |                |           |                       |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                | 14,4               | 26,9**         | 12,2      | **                    |
| Mobiliteits- en/of parkeerproblemen                             | 8,3                | 7,1            | 2,7       |                       |
| Tekort aan kinderopvang, scholen, ...                           | 0                  | 0              | 2,0       | **                    |
| De burens   | 4,4                | 8,3            | 3,4       |                       |
| De belastingdruk  | 0                  | 1,9            | 0,7       |                       |
| Het slechte imago van de stad/gemeente                          | 1,1                | 5,1            | 0,7       |                       |
| Het slechte beleid van de stad/gemeente                         | 1,1*               | 8,3*           | 3,4       | **                    |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen | 0,6**              | 14,7           | 12,2      | **                    |
| <b>Nabijheid</b>  |                    |                |           |                       |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                      | 3,9**              | 20,5           | 16,3      | **                    |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer                           | 2,8**              | 12,8           | 17,0      | **                    |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Ander verhuismotief   | 18,2               | 18,0           | 19,0      |                       |
| N   | 181                | 156            | 147       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Kijken we nog even naar het belangrijkste verhuismotief van de verhuizers (Tabel 15Tabel 42), zien we dat iets meer dan één op vijf de wijziging in de gezinssituatie aangeeft als belangrijkste verhuisreden. We zien dat bij interne verhuizers geen verhuismotieven die eerder met de omgeving, de stad of nabijheid van sociale of economische netwerken, als belangrijkste motief worden vermeld (of toch niet door minstens 5%). We kunnen besluiten op basis van de observaties in de tabellen hierboven en onder dat het verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters lijkt te liggen in de rol die de omgeving, de stad en de nabijheidsaspecten speelt in de verhuisbeslissing. In 16.2.2 bekijken we dit verder.

Tabel 111 Verhuismotieven vermeld als belangrijkste motief, naar verhuizerstype

| Verhuismotief vermeld als belangrijkste motief (door minstens 5% verhuizers) | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Woning</b>  |                    |                |           |
| Ik wilde een tuin of meer buitenruimte                                       | 6,1                | 7,1            | 7,5       |
| Ik wilde een kleinere of grotere woning                                      | 14,9               | 9,6            | 10,2      |
| <b>Huishouden</b>  |                    |                |           |
| Wijziging gezinssituatie   | 22,7               | 21,2           | 21,1      |
| Ik wilde mijn eigendom verkopen en gaan huren                                |                    |                |           |
| Ik huurde en wilde een eigen woning kopen                                    | 13,8               | 7,7            | 17,0      |
| Zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid                                   | 5,0                |                |           |
| <b>Omgeving</b>  |                    |                |           |
| Woonomgeving (veiligheid, properheid, rust, ...)                             |                    | 5,8            | 4,8       |
| Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen              |                    | 8,3            |           |
| <b>Nabijheid</b>   |                    |                |           |
| Ik wilde dichterbij familie/vrienden wonen                                   |                    | 7,7            | 4,8       |
| Afstand of reistijd woon- werkverkeer  |                    | 6,4            | 6,1       |
| <b>Andere</b>  |                    |                |           |
| Ander verhuismotief  | 19,9               | 12,2           | 11,6      |
| N  | 181                | 156            | 147       |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 16.2.1.2 Andere redenen

Door gemiddeld één op vijf verhuizers wordt nog een ander motief opgegeven als één van de drie belangrijkste. Deze andere verhuismotieven zijn nogal uiteenlopend en bekijken we verder voor de drie verhuizerstypes. Het gaat bijvoorbeeld over een wens voor een bepaald type woning (appartement, eengezinswoning, ...), om een bepaalde reden op een bepaalde bestemming te willen wonen zoals de terugkeer naar de roots.

##### a) *Interne verhuizers*

###### *Bewoners/persoonlijke redenen*

Indien andere redenen werden aangegeven als verhuismotief, kwamen er redenen naar voor die met de toestand van de bewoners te maken hadden (bv. ouderdom, de gezondheid) of met persoonlijke redenen zoals pesten door burens, familiale redenen, erfenis, terugkeer naar de ouderlijke woning.

###### *Woning of eigendomssituatie*

Verder kwamen er ook redenen naar voor die met de staat of het type van de woning (appartement of eengezinswoning, woning moest gerenoveerd worden, wens voor meer daglicht, te warm in de zomer) of de eigendomssituatie daarvan te maken hadden (bv. ook enkelen die vermelden dat ze naar een sociale woning zijn kunnen verhuizen; huurcontract opgezegd; problemen met de huisbaas).

###### *Buurtredenen*

Redenen die met de (directe) woonomgeving te maken hebben, worden ook vermeld ofwel in negatieve zin (push) als in positieve zin (pull). Zo worden lawaai en te rustig zijn van de buurt eerder als push-factoren voorgesteld en groen (dichterbij groen wensen te wonen) en winkels (dichterbij de winkels wensen te wonen) eerder als pull-factoren. Dit kan wel persoonlijk zijn en enerzijds de rust of anderzijds de drukte kan verhuizers aantrekken.



Citaten van interne verhuizers in Sint-Niklaas:

*Het appartement was verkocht, nieuw eigenaars wilde ons contract niet verlengen*

*Wij huurden een woning en de eigenaar van deze woning verkocht de woonst waardoor wij een nieuwe woning moesten gaan zoeken.*

*Appartement werd verkocht.*

*Sociaal huis*

*Lawaai*

*Tegen de hitte in de zomer*

*Door gezondheid reden was de tuin niet meer te onderhouden*

*Familiale problemen*

*Onze woning moest om de komende 20 jaar nog up-to-date te zijn een flinke injectie krijgen. Wij verkozen naar een nieuwbouwappartement te verhuizen naast een natuurgebied/overstromingsbekken*

*Opzegging van het huurcontract door de huisbazin, wegens renovatie werken app.*

*Het was te rustig, geen passage*

*Huisbazin was te komen overlijden*

*Dichter tegen alle winkels*

*Ik wilde meer daglicht in huis.*

*Moeilijke thuissituatie/slechte band met de vader.*

*Problemen met huisbaas*

*Ik woonde tijdelijk in een huurwoning om mijn eigen woning te renoveren.*

*Ik had geen problemen met mijn vorige woning maar het te koop werd aangeboden*

*Van huis met tuin naar appartement*

*Opzegging huurcontract*

*Van oude woning naar nieuwbouw op zelfde perceel*

*Te klein voor gezin was maar een kleine kamer zonder douche en wc, studio in december 2019 kwam mijn vrouw uit Afghanistan daarom ben ik verhuisd van koninginbelisabethplein12*

*Einde huurcontract*

*Hadden 5 jaar terug een woning geërfd die wij verhuurden.*

*Wij hebben onze eigendom laten afbreken en laten herbouwen. In de tussentijd moesten wij natuurlijk ergens anders kunnen wonen. Onze verhuis was dus tijdelijk.*

*Ik wilde niet langer in een rijhuis wonen, maar in een vrijstaande woning.*

*Renovatie WZC*

*Moeder van eigenaar kwam in het pand*

*Als zelfstandige kon ik volgens contract niet langer blijven huren.*

*Daarom verhuisd naar industriezone ook daar is mijn bedrijf gevestigd.*

*Op de industriezone is het na de avondspits ook heel rustig geen lawaai van bedrijven nog verkeer.*

*Ik keerde terug naar mijn roots: ouderlijke woning gerenoveerd.*

*De eigenaar, mijn broer verhuisde en ik kon de woning (het ouderlijk huis) goedkoop huren.*

*Pesten door de overburen*

*b) Stadsverlaters*

*Bewoners/persoonlijke redenen*

Persoonlijke redenen: bv. wonen in daklozencentrum

*Woning of eigendomssituatie*

Redenen die op het niveau van de woning liggen: wens voor nieuwbouw, wens om kleiner te wonen, huur die wordt stopgezet of de betaalbaarheid.

*Buurtredenen*

Niet alleen in de aandelen stadsverlaters die aangeven dat de woonomgeving een belangrijke rol speelde in de verhuisbeslissing, maar ook in de antwoorden in de categorie 'andere verhuisredenen' vinden we voorbeelden van de rol van de woonomgeving. Vaak gaat het over negatieve ervaringen in de oude buurt of woonomgeving: overlast, drukte, onveilig gevoel

*Locatiespecifieke redenen*

Verhuis omwille van een betere locatie ten opzichte van school, het sociale netwerk, of het werk (van één van de partners), of men wenst specifiek bepaalde kenmerken zoals nabijheid zee of terug naar de roots.

Citaten van stadsverlaters uit Sint-Niklaas:

*Samen met mijn partner hebben wij een nieuwbouw gerealiseerd. Wij hebben daartoe onze beide woningen verkocht. Trouwens, ik heb het verhuisbericht verkeerd ingevuld, dat moet zijn oktober 2019; maar ik kon dit niet meer wijzigen.*

*Bouwen van een nieuwe woning en de oude woning was verkocht*

*Marginale buurt. Over een tijdsperiode van 2 maanden stond mijn wagen uit noodzaak 2 maal buiten geparkeerd en telkens vond ik 's morgens de deuren van mijn wagen ingekrast met een scherp voorwerp. Dure aangelegenheid. Stadsbestuur deed hier niets aan, ondanks mijn klachten tegen onbekenden.*

*Ik woonde in daklozenopvang centrum*

*Familiale redenen*

*Overlast, constante drukte, onveilig gevoel.*

*Wij maakten van ons vakantiehuis onze vast woonst: omwille van onze leeftijd en de wens kleiner te wonen*

*De woning in Sint-Niklaas was te groot voor mij alleen voor het onderhoud en al de rest*

*Voor de liefde, vriend woont in Wolvertem*

*Zocht hier weer zin in leven dat na overlijden van mijn man leeg was, hier kan ik weer wat betekenen voor de kleinkinderen*

*Kinderen het huis uit. Gaan samenwonen met partner in Gent en bijkomend een appartement gehuurd aan zee als 2de verblijf.*

*Dichter bij hogeschool*

*Het appartement dat ik leuk vond lag buiten de stad en ik had niet echt een voorkeur om wel of niet in de stad te wonen*

*Eigendom werd op gepensioneerde leeftijd te groot en jongensdroom om aan zee te wonen gerealiseerd.*

*Veel te druk, veel te veel verkeer*

*Gulden middenweg tussen partners*

*Verhuis naar een rusthuis, dicht in de buurt van enig kind*

*Mijn partner is huisarts in Stekene. Verhuis naar Stekene was hieromtrent evident.*

*Ik woon niet graag in de stad*

*Ik werk in Sint-Niklaas, en wou graag in een andere stad/gemeente gaan wonen.*

### *c) Toekomers*

Andere redenen werden aangegeven door één op vier toekomers als één van de drie belangrijkste verhuismotieven. Het valt op dat er als andere reden bij toekomers in de steden worden aangegeven, meer verwezen wordt naar de bereikbaarheid van de plaats en de ecologische aspecten van zowel de woonomgeving als de woning zelf. We zien ook enkele quotes die suggereren dat niet alleen starters maar ook senioren graag naar de stad (terug) willen nadat de kinderen uit huis zijn en/of om dichterbij alles te wonen of in een appartement te wonen.

#### *Woning*

Ook de kenmerken van de woning (bv. wens om in een appartement, woning met tuin of co-housing te wonen) alsook de betaalbaarheid kwamen voor als reden bij toekomers. Het beëindigen van het huurcontract wordt ook vermeld.

#### *Goede bereikbaarheid/licging/voorzieningen, activiteiten*

Andere redenen hebben te maken met de goede bereikbaarheid of centrale ligging van de stad. Meer activiteit in de stad.

#### *Nabijheid*

Verhuis omwille van nabijheid scholen wordt vermeld door toekomers.

Citaten van toekomers in Sint-Niklaas:

*Naar app. om af te bouwen en rustiger aan te doen ...*

*Verhuurder beëindigde het huurcontract*

*Huurcontract liep ten einde en we moesten wel verhuizen.*

*Kinderen van mijn partner zouden in Sint-Niklaas naar school gaan dit jaar*

*Na scheiding terug naar geboortestad.*

#### *Leeftijd*

*Meer mogelijkheid tot sociale gebeurtenissen/contacten/evenementen/horeca*

*Dichter bij de scholen voor de kinderen*

*Sociale woning met een mooie omgeving, veel groene zones, proper....*

*Het is moeilijk om een fatsoenlijke woning te verkrijgen en daardoor ben je gedwongen om in zee te gaan met een ordinaire huisjesmelker.*

*Mijn vrouw werkt in Sint-Niklaas, en ik ben niet afhankelijk van de plaats waar ik woon voor mijn werk.*

*Voor onze zoon een man met een beperking en voor een beter appartement en ligging.*

*We waren niet actief op zoek maar deze woning sprak ons aan. Nieuwbouw, kleinere tuin maar wel in het groen in een rustige omgeving en toch vlak bij het stadscentrum.*

*De omgeving waar ik woonde was te duur om alleen te huren*

*Nieuwe richting/school oudste zoon (plantdiermilieu)*

*We hopen de kinderen meer kansen te kunnen bieden in Vlaanderen (verhuis Wallonië - Vlaanderen)*

*Co-housing project*

*In het stadscentrum, alles dichterbij, treinstation met verbindingen als veel gebruikt transportmiddel*

*Ik wilde graag dichterbij wonen bij culturele activiteiten*

*Van huis met grote tuin naar appartement naar stad met meer winkel mogelijk*

*Huis met grote tuin in Antwerpen is te duur*

## 16.2.2 Verhuismotieven en de buurt

Er werd ook nog eens expliciet gevraagd of er verhuismotieven waren die met de buurt te maken hadden. Minstens de helft van de verhuizers gaf aan dat dit het geval was (48%-62%) (**Tabel 112**). Hieronder bekijken we verder in detail welke buurtmotieven een rol speelden, voor welk type verhuizer.

### 16.2.2.1 Verhuizers en de buurt

Bij interne verhuizers zien we dat de meest vermelde buurtredenen de volgende zijn (vermeld door meer dan 5% verhuizers): te drukke straat (12%), hinder van verkeerslawaai (10%), onvoldoende parkeergelegenheid zowel voor bewoners als voor bezoekers (9%). Ook hinder van ander lawaai (7%) en onvoldoende groen in de buurt (7%) kunnen mee de verhuis beïnvloeden.

De buurtredenen die door de stadsverlaters het meest vernoemd worden (vermeld door meer dan 5% verhuizers) zijn: te drukke straat (17%), hinder van verkeerslawaai (12%), onvoldoende parkeergelegenheid zowel voor bewoners als voor bezoekers (14-12%). Ook onvoldoende groen in de buurt (12%) kan de verhuis beïnvloeden. Bij stadsverlaters vinden we ook dat teveel migranten in de buurt (14%) een verhuis kan motiveren. Andere buurtmotieven die ook meespelen zijn: afstand tot winkels en andere voorzieningen (8%), hinder van ander lawaai (7%).

Bij de toekomers zien we dat de nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden (12%) de belangrijkste pull-factor lijkt te zijn. Andere buurtmotieven kunnen zijn: onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en bewoners (in de vorige locatie) (9%), hinder van verkeerslawaai of ander lawaai (8-9%) of te drukke straat (7%), in de (vorige) buurt was weinig te beleven (6%) of het was een vuile of verwaarloosde buurt of er was te weinig groen in de (vorige) buurt (5%).

We zien dat er voor sommige buurtmotieven een verschillend belang bestaat, afhankelijk of men een interne verhuizer of stadsverlater is of een toekomster. Het grootste verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters lijkt het motief van 'teveel migranten in de buurt' te zijn. Dit speelt voor één op zeven stadsverlaters een rol in de verhuisbeslissing terwijl dit veel minder bij interne verhuizers speelt.

Opvallend is ook dat toekomers en stadsverlaters een heel vergelijkbaar belang aan buurtmotieven lijken te hechten. Toch speelt dit in een andere richting. Eén op tien toekomers in Sint-Niklaas geven aan dat het motief 'te weinig parkeermogelijkheden voor bezoekers' een rol heeft gespeeld in de verhuisbeslissing, en één op acht van de stadsverlaters gaf dit aan. De ene komt dus naar Sint-Niklaas in de hoop dat dit een betere parkeersituatie oplevert dan in de vorige woonplaats (misschien een

grotere stad, zoals Antwerpen?) en de andere vertrekt uit Sint-Niklaas in de hoop een betere parkeersituatie te vinden elders (misschien in een kleinere stad of gemeente?).

**Tabel 112 Buurtredenen die een rol speelden in de verhuisbeslissing, naar verhuizerstype**

| %   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|----------------|-----------|-----------------------|
| <b>Buurtmotieven speelden een rol</b>   | 48,1               | 61,5           | 54,4      |                       |
| N   | 181                | 156            | 147       |                       |
| <b>Mobiliteit en verkeer</b>  |                    |                |           |                       |
| Onveilige verkeerssituatie in de buurt  | 3,9                | 3,2            | 2,7       |                       |
| Er waren onvoldoende fietsstallingen in de buurt                              | 0                  | 0              | 0         |                       |
| Onvoldoende of niet goed onderhouden fietspaden in de buurt                   | 0,6                | 0,6            | 2,0       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bewoners                           | 9,4                | 13,5           | 8,8       |                       |
| Er was onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers                          | 8,8                | 12,2           | 9,5       |                       |
| Slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer                               | 0                  | 3,2            | 7,5       | **                    |
| Slechte bereikbaarheid met de auto  | 0                  | 1,3            | 0,7       |                       |
| <b>Nabijheid voorzieningen</b>  |                    |                |           |                       |
| Afstand of reistijd tot winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden | 2,8*               | 7,7            | 12,2*     | **                    |
| Afstand of reistijd tot zorgdiensten  | 1,1                | 0              | 2,0       |                       |
| Afstand of reistijd tot kinderopvang, scholen, ...                            | 2,2                | 0,6            | 4,1       |                       |
| <b>Hinder</b>   |                    |                |           |                       |
| Hinder van verkeerslawaaï   | 11,1               | 11,5           | 8,8       |                       |
| Te drukke straat  | 12,2               | 16,7           | 6,8       |                       |
| Hinder van ander lawaai (ander lawaai dan van het verkeer)                    | 7,2                | 7,1            | 8,2       |                       |
| Geurhinder  | 1,1                | 1,9            | 1,4       |                       |
| Lichthinder   | 2,8                | 0              | 0         | **                    |
| Ik ondervond teveel hinder van evenementen en festivals in mijn buurt         | 1,7                | 1,9            | 0         |                       |
| <b>Andere</b>   |                    |                |           |                       |
| Teveel migranten in de buurt  | 3,3*               | 13,5*          | 4,8       | **                    |
| Onvoldoende groen in de buurt   | 6,6                | 12,2           | 5,4       |                       |
| Buurt was niet kindvriendelijk genoeg   | 2,8                | 1,9            | 2,7       |                       |
| In de buurt was er weinig te beleven (buurtfeest, rommelmarkt...)             | 2,8                | 4,5            | 6,1       |                       |
| De buurt was te onveilig voor mezelf of voor mijn kinderen                    | 2,8                | 3,8            | 3,4       |                       |
| Verwaarloosde of vuile buurt  | 1,1                | 3,8            | 5,4       |                       |
| Andere buurtredenen   | 16,6               | 13,5           | 12,9      |                       |
| N   | 181                | 156            | 147       |                       |

\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstypes.

\*\* Percentage motief vernoemd significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.2.2.2 Andere buurtredenen

Een 13 tot 17% van de verhuizers geven nog andere buurtredenen aan. We tonen deze hieronder volgens verhuizerstype.

#### a) *Interne verhuizers*

Door interne verhuizers werden als andere buurtredenen toch nog een deel redenen vermeld die eigenlijk meer met de woning te maken hadden. De andere buurtredenen die werden vermeld hadden met lawaai of minder rust in de buurt te maken. We zien ook enkele vermeldingen i.v.m. de woningtypologie in de directe buurt (groot appartementenproject, verouderde appartementen). Ook de verkeersdrukte wordt nog eens vermeld.

Citaten andere buurtredenen van interne verhuizers in Sint-Niklaas:

*Vocht*

*Bouw van een school in een jarenlange rustige wijk bewoond door voornamelijk oudere mensen.*

*Project met 100 appartementen net naast ons*

*Verouderde appartementen, dateren van 1970, en nog nooit gerenoveerd.*

*Vond de ligging prachtig vandaar keuze om nieuwe woning op zelfde plaats*

*Ik wilde landelijker wonen i.p.v. in een wijk.*

*Lawaai van de burens gaf de doorslag*

*Bovenstaande waren wel een probleem maar niet de directe reden van de verhuis. De reden was omdat het een huurhuis was en wij een eigen woning hadden gekocht. Het huurhuis was aan een drukke baan en de achterkant kwam uit op garageboxen. Voor de kinderen vonden wij dit niet veilig om te spelen of alleen de straat over te steken. Dat is ook de reden waarom we onze kat binnenhielden. We hadden hier wel geen tuin.*

#### b) *Stadsverlaters*

Bij de stadsverlaters zien we heel vaak het sociale aspect terugkomen (de wens om dichterbij vrienden en familie te wonen). We zien dat ook negatieve ervaringen in de buurt een verhuisbeslissing kunnen motiveren: problemen met burens, teveel migranten in de buurt, lawaai.

Citaten andere buurtredenen van stadsverlaters uit Sint-Niklaas:

*Wegens werkomstandigheden van mij hebben we gekozen voor regio Leuven i.p.v. Sint-Niklaas. Mijn partner is nu met pensioen, dus zijn werkplaats (Sint-Niklaas) speelde geen rol meer. Ook de meeste vrienden en familie wonen in regio Leuven.*

*Wilde bij mijn zoon en kinderen wonen maar in een rusthuis en flatwoning*

*Eenzaamheid*

*Werd gepest door de onderbuurvrouw*

*Ik ben in Sint-Niklaas gaan wonen in 1990 en in 30 jaar tijd is de buurt enorm veranderd door de komst van vele migranten*

*Het was een rustige buurt. Maar als je buurman een vzw opricht voor de Thaise gemeenschap. Om dan elke dag daar feestjes te houden onder het mom van vzw. En klein winkeltje dat escaleert en met alle gevolgen van overlast voor de burens.*

*Slechte burens*

*Financieel*

*SVKa geef me een nieuw huis*

*Stad was te ver van familie en vrienden*

*Dichter bij zoon*

*Heel veel mensen op een beperkte ruimte appartementsblok met 14 verdiepingen*

*Drugshandel*

*Problematische toestanden van bewoners in appartementsblok, sociaal onaanvaardbaar gedrag*

c) *Toekomers*

Andere buurtredenen van toekomers lijken ook wel op de redenen van stadsverlaters: men verhuist o.w.v. criminaliteit in de vorige woonplaats (drugsgebruik en -handel), dichterbij familie wensen te wonen, of elders geen aansluiting vinden.

Citaten andere buurtredenen van toekomers in Sint-Niklaas:

*Drugsgebruik en handel*

*Ik heb er 10 jaar gewoond maar vond er geen aansluiting.*

*Woonde er zeer graag maar familie vond ik belangrijker, geen relatie dus niets hield me tegen en kon mijn werk ook verplaatsen naar daar waar ik nu woon.*

### 16.2.3 Rol lokaal beleid

Om nog beter zicht te krijgen op hoe verhuizers de rol van de stad of gemeente zien bij hun beslissing om de vorige woonplaats te verlaten, werd gevraagd of de verhuizers daar een mogelijkheid zagen voor wat de stad of gemeente had kunnen doen, zodat de plaats niet verlaten werd (Tabel 21).

We nemen ook de interne verhuizers op, aangezien dit informatie geeft over mogelijke problemen binnen de stad maar die dan eerder lokaal zijn, aangezien deze personen/huishoudens wel in dezelfde stad zijn blijven wonen.

**Tabel 113 Percentage stad had iets kunnen doen waardoor ik in mijn vorige woonplaats zou zijn blijven wonen**

|                                       | Interne verhuizers |     | Stadsverlaters |     |
|---------------------------------------|--------------------|-----|----------------|-----|
|                                       | %                  | N   | %              | N   |
| % vindt dat stad iets had kunnen doen | 6,6                | 181 | 12,8           | 156 |

Percentage vindt dat stad iets had kunnen doen niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

Zowel bij interne verhuizers als bij stadsverlaters geeft een deel verhuizers aan (7-13%) dat ze vinden dat de stad iets had kunnen doen zodat ze niet verhuisd zouden zijn. De verhuizers konden ook aangeven wat zij vonden dat de stad had kunnen doen zodat ze de stad niet verlaten zouden hebben.

We zien dat de suggesties van stadsverlaters gaan over het beleid (natuurbeleid, sociaal beleid, klimaatbeleid, mobiliteit, ruimte, migratie, woonbeleid) en het aanpakken van de criminaliteit en overlast (lawaai). Ook het parkeren is een punt. We zien gelijkaardige zaken vermeld worden door interne verhuizers met een focus op verkeersbeleid en parkeren.

Citaten van stadsverlaters over de rol van het lokaal beleid in Sint-Niklaas:

*Luisteren naar hun bewoners*

*Aanpassen mobiliteitsplan en betere spreiding tussen bevolkingsgroepen bij het toewijzen van sociale woningen; nu is er sprake van gettovorming!*

*Gezien de marginaliteit in de buurt zou camerabewaking hier wel op zijn plaats zijn.*

*Meer parkeerplaats voorzien/parking*

*Een ecologischer en socialer beleid*

*Minder alles volbouwen en meer bezig zijn met natuurbeleid.*

*Mogelijkheid tot meer sociale contacten, activiteiten*

*Beter de criminaliteit bestrijden, en migranten*

*Eigenaars beperken in openingsuren, 's avonds en in het weekend. Voor niks nog een vergunning geven. Is met veel zaken niet in orde. Bv. serres in agrarisch gebied. Moet ze afbreken maar ze staan er nog.... En hij doet maar verder*

*Winkel is beperkt in aantal vierkante meters, maar bij goed weer gebruikt men heel de tuin als winkel en terras.*

*Baan herstellen*

*Meerdere straten toevoegen aan de bewonerskaart. Soms moest ik op grote parkings gaan staan zoals bauhuis maar voor de rest moest je overal betalen en zien dat je geen boete had.*

*Ook hadden ze een vuilbak een rustbank weggehaald nadat ik een melding had gedaan over sluikestorten daar. Parking afgebroken om een woonwijk op te zetten.*

*Autovrij stadscentrum. Plannen zijn er voor vernieuwing maar slepen al jaren aan.*

*We hebben meerdere malen moeten bellen naar politie omdat we niet in onze garage konden!*

*Meer en logische parkeerplaatsen*

*Niet alles volbouwen en minder migranten toelaten*

*Specifieker beleid voeren*

*Iets minder pestgedrag en rechtsstaat allures zou beter zijn*

*Straatbeeld is al lang niet meer veilig. Moslimcultuur overheerst. Matig sportbeleid, opbouw van de stad wordt gekoppeld aan migratie cultuur*

*Denk dat ze niets aan te doen is, als ze het verkeersbeleid slecht voeren met eenrichtingsverkeer en knippen in startende doen, dat maakt andere straten drukker.*

*Juridische bestrijding van drugshandel*

Citaten van interne verhuizers over de rol van het lokaal beleid in Sint-Niklaas:

*De buurten sneller opwaarderen waardoor de waarde van het vastgoed zou stijgen. Dit brengt meer eigenaars naar de stad (rentabiliteit verhuur zou dalen). Tevens is Sint-Niklaas absoluut slachtoffer van een foutief migratiebeleid wat drukt op de commerciële omgeving en voornamelijk het veiligheidsgevoel. De stad is gelukkig omgeven door groene deelgemeenten, jonge tweeverdieners wijken daar graag naar uit.*

*Meer parkeerplaatsen*



*Strenger optreden tegen Café Derby, wiens klanten tot 2/3 uur 's nachts op straat stonden te urineren en roepen.*

*Project aanpassen aan de omgeving.*

*Nieuwe weg aanleggen*

*Onze burens bleven luide muziek afspelen doorheen de nacht, we hebben vaak de politie gebeld maar er kwamen maar geen zware consequenties waardoor het nachtlawaai blijft doorgaan*

*De onduidelijkheid over de plannen met het Heymanplein en het verdwijnen van heel veel parkeergelegenheid waar wij altijd moesten gebruik van maken (geen oprit of garage aan onze vorige woning), heeft ons doen beslissen om te verhuizen naar een andere buurt.*

*Beter parkeerbeleid voor bewoners*

*De gemeente houdt geen toezicht op de staat van de woningen. Slechte en onhygiënische woningen worden verhuurd Veel woningen zijn niet geschikt voor bewoning.*

*Meer parkings voorzien voor de bewoners i.p.v. de parkings weg te halen*

*Degelijk verkeersbeleid voeren.*

#### **16.2.4 Kiezen voor een bestemming**

De verhuismotieven kunnen een mix zijn van redenen om een bepaalde plaats of woning te verlaten en redenen om naar een bepaalde plaats of woning te willen verhuizen. De eerste zijn eerder 'push-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van oorsprong en de laatste zijn 'pull-factoren' die gelinkt zijn aan de plaats of woning van bestemming. Met de vraag naar de redenen waarom voor een specifieke bestemming werd gekozen, peilen we naar wat juist verhuizers naar een bepaalde bestemming heeft getrokken.

Wie als verhuismotief had aangegeven 'Ik wilde graag specifiek naar de nieuwe stad/gemeente verhuizen', werd verder bevraagd over waarom precies men naar deze stad/gemeente wenste te verhuizen (Tabel 22). Dit speelt vooral een rol bij stadsverlaters en toekomers.

Ongeveer één op zeven stadsverlaters en toekomers geeft aan specifiek voor een bepaalde bestemming te hebben gekozen. Stadsverlaters vermelden meest het aantrekkelijke imago van de plaats waar men naartoe verhuist. Ook het sociale netwerk speelt een belangrijke aantrekkingsrol alsook de nabijheid van de werkplaats. De betaalbaarheid van de woningen wordt in mindere mate aangegeven als reden om naar een bepaalde plaats te zijn verhuisd. Bij de toekomers spelen dezelfde redenen. Deze factoren (sociaal en economisch netwerk, imago) kunnen dus als een pull-factor werken. Er zijn ook nog andere redenen die opgegeven werden waarom voor een bepaalde bestemming werd gekozen; deze bekijken we nader voor de verschillende verhuizerstypes.

**Tabel 114 Redenen om voor een specifieke bestemming te kiezen, naar verhuizerstype**

| %  | Stadsverlaters | Toekomers |
|--|----------------|-----------|
| <b>% verhuizers kozen voor specifieke bestemming</b>   | 14,7           | 12,2      |
| N  | 156            | 147       |
| <b>% geeft als reden (meerdere mogelijk):</b>          |                |           |
| Mijn werk is hier (dichtbij)                           | 26,1           | 50,0      |
| Mijn familie/vrienden wonen hier (dichtbij)            | 47,8           | 38,9      |
| De woningen zijn hier betaalbaar                       | 8,7            | 11,1      |
| Omdat deze stad/gemeente een aantrekkelijk imago heeft | 65,2           | 44,4      |
| Andere reden   | 47,8           | 22,2      |
| N  | 23             | 18        |

Percentage vindt dat stad iets had kunnen doen niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

We tonen hieronder de andere redenen voor de verhuizers om voor een bepaalde bestemming te kiezen. Voor de stadsverlaters gaat het dan over de goede ligging tussen familie van de beide partners, t.o.v. de school van de kinderen, de wens om aan zee te wonen of dicht bij natuur, terugkeer naar de plaats waar men is opgegroeid, naar een gezonde omgeving. Bij toekomers vinden we niet zoveel andere redenen dan de in Tabel 22 gepresenteerde maar wordt ook de ligging t.o.v. school of werk aangehaald, alsook de ligging t.o.v. een kern/centrum.

Citaten over keuze voor bepaalde bestemming van stadsverlaters uit Sint-Niklaas:

*De gulden middenweg tussen de familie van mijn partner en mijn familie*

*De school van de kinderen was hier en dus ook hobby's, hun vrienden....*

*Ik had in Bredene reeds een appartement gekocht in 2002 met de bedoeling er definitief te gaan wonen als ik op pensioen zou zijn. Dat heb ik dan ook gedaan want op 1 mei 2020 ben ik op pensioen gegaan.*

*Opgegroeid in Gent*

*Ik woonde voorheen reeds in de gemeente, met scheiding tijdelijk in huurhuis gaan wonen juist over de gemeentegrens. Met aankoop van eigen huis teruggekeerd naar Beveren.*

*Gezonde zeelucht in een vertrouwde omgeving waar we reeds 20 jaar op vakantie kwamen*

*Meer natuur en goede lucht en minder migranten*

*Terug naar de roots*

*Dit is mijn geboorteplaats*

*Gezonde veilige omgeving*

Citaten over keuze voor Sint-Niklaas (toekomers):

*Vrije tijd*

*De kinderen gingen hier naar school gaat*

*Voor mijn vrouw haar werk.*

*Dicht bij centrum stad. Ruime appartement*

## 16.3 Tevredenheid voor en na de verhuis

Zoals eerder bleek, is een verhuis zeer vaak gedreven door een wijziging in de gezinssituatie: alleen gaan wonen, gaan samenwonen, kinderen krijgen of omgekeerd: scheiden, kinderen die het huis verlaten, een sterfgeval. Dit houdt dan weer in dat men bepaalde voorkeuren voor de gezochte woning heeft: men zoekt een grotere of kleinere woning, of een woning met meer buitenruimte. Het resultaat van de zoektocht leidt tot een bepaalde tevredenheid over de nieuwe woning. De verhuis wordt echter niet alleen door woningkenmerken gedreven maar ook door motieven die op het niveau van de omgeving of de stad of gemeente liggen. De verhuis kan dus ook op gebied van buurt of stad/gemeente een verbetering in tevredenheid teweegbrengen.

In dit hoofdstuk bekijken we eerst in welke mate verhuizers tevreden zijn met hun huidige woning en hoe tevreden ze waren met de vorige woning (9.1). Ten tweede bekijken we de huidige en vorige tevredenheid over de buurt (9.2). En tot slot werd ook de tevredenheid over de stad of gemeente bevraagd (9.3).

In de vragenlijst kon men antwoorden met 'Zeer ontevreden', 'Eerder ontevreden', 'Noch tevreden, noch ontevreden', 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'. We tonen de percentages 'Tevreden' als een bundeling van de categorieën 'Eerder tevreden' of 'Zeer tevreden'.

### 16.3.1 Tevredenheid woning

We vergelijken de tevredenheid van de huidige woning met de tevredenheid over de vorige woning en doen dit apart voor de verschillende verhuizerstypes. We zagen eerder dat woningkenmerken bij elk verhuizerstype een gelijkaardige rol spelen. Bij interne verhuizers kwam het element 'problemen met de woning' zelfs sterker naar voor dan bij andere verhuizers.

Er zijn twee dimensies van vergelijking in Tabel 23: enerzijds wordt getoond hoe de vorige en huidige tevredenheid over de woning zich verhoudt tussen de verhuizerstypes en anderzijds hoe de tevredenheid over de huidige en vorige woning te vergelijken zijn (binnen een verhuizerstype).

Ten eerste zien we dat er bij alle verhuizers een grotere tevredenheid over de huidige woning bestaat dan over de vorige woning (88-90% is tevreden over de huidige t.o.v. 59-72% tevreden over de vorige woning). De grotere tevredenheid over de huidige woning geldt bij alle verhuizersgroepen. De tevredenheid over de huidige woning is niet verschillend tussen verhuizersgroepen (en de (on)tevredenheid over de vorige woning is ook niet significant verschillend).

**Tabel 115 Mate van tevredenheid over huidige en vorige woning, naar verhuizerstype**

| <b>% tevredenheid over woning</b> | <b>Interne verhuizers</b> | <b>Stadsverlaters</b> | <b>Toekomers</b> |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Huidige woning</b>             |                           |                       |                  |
| Zeer ontevreden                   | 2,8                       | 2,6                   | 2,7              |
| Eerder ontevreden                 | 3,3                       | 1,9                   | 2,0              |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 6,1                       | 5,1                   | 6,8              |
| Eerder tevreden                   | 37,6                      | 32,1                  | 40,1             |
| Zeer tevreden                     | 50,3                      | 58,3                  | 48,3             |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | <b>87,9</b>               | <b>90,4</b>           | <b>88,4</b>      |
| N                                 | 181                       | 156                   | 147              |
| <b>Vorige woning</b>              |                           |                       |                  |
| Zeer ontevreden                   | 6,6                       | 5,1                   | 7,5              |
| Eerder ontevreden                 | 11,6                      | 10,3                  | 18,4             |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 16,6                      | 12,2                  | 15,7             |
| Eerder tevreden                   | 39,8                      | 45,5                  | 28,6             |
| Zeer tevreden                     | 25,4                      | 26,9                  | 29,9             |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 65,2                      | 72,4                  | 58,5             |
| N                                 | 181                       | 156                   | 147              |

Percentage tevreden niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes (vorig en huidig).

Vet indien tevreden significant verschillend tussen huidig en vorig (per verhuizerstypes).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.3.2 Tevredenheid buurt

Vervolgens zoomen we uit naar de buurt en bekijken de tevredenheid over de huidige en vorige buurt.

De tevredenheid over de buurt is bij interne verhuizers en stadsverlaters significant toegenomen. De tevredenheid over de huidige buurt is voor beide verhuizerstypes niet significant verschillend (84%/90%). Stadsverlaters waren oorspronkelijk wel significant minder tevreden over hun buurt dan de interne verhuizers. De grotere buurtontevredenheid kan ook een drijfveer zijn geweest om niet binnen maar buiten de stad te verhuizen.

Toekomers zijn niet significant meer tevreden over hun nieuwe buurt in Sint-Niklaas dan met hun vorige buurt. Ook al hadden ze verhuismotieven die wel vergelijkbaar waren aan die van stadsverlaters, maar in de omgekeerde richting, lijkt het resultaat wat betreft buurttevredenheid verschillend (76% van de toekomers is tevreden over de nieuwe buurt t.o.v. 90% van de stadsverlaters).

**Tabel 116 Mate van tevredenheid over huidige en vorige buurt, naar verhuizerstype**

| % tevredenheid over buurt      | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|--------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige buurt</b>           |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 2,8                | 1,3            | 4,1       |
| Eerder ontevreden              | 5,5                | 3,9            | 6,1       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 7,7                | 4,5            | 14,3      |
| Eerder tevreden                | 47,5               | 38,5           | 46,9      |
| Zeer tevreden                  | 36,5               | 51,9           | 28,6      |
| Tevreden (eerder tot zeer) **  | <b>84,0</b>        | <b>90,4*</b>   | 75,5*     |
| N                              | 181                | 156            | 147       |
| <b>Vorige buurt</b>            |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                | 3,3                | 5,8            | 5,4       |
| Eerder ontevreden              | 11,6               | 18,6           | 8,8       |
| Noch tevreden, noch ontevreden | 17,1               | 22,4           | 19,7      |
| Eerder tevreden                | 44,2               | 30,8           | 38,8      |
| Zeer tevreden                  | 23,8               | 22,4           | 27,2      |
| Tevreden (eerder tot zeer) *   | 68,0*              | 53,2*          | 66,0      |
| N                              | 181                | 156            | 147       |

Percentage tevreden niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes (vorig en huidig).

Vet indien tevreden significant verschillend tussen huidig en vorig (per verhuizerstypes).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.3.3 Tevredenheid stad/gemeente

Tot slot bekijken we de tevredenheid over de stad of gemeente. Een ontevredenheid of een aantrekking op dit niveau kan ook een reden geweest zijn tot de verhuis.

Van alle verhuizers zien we dat enkel de stadsverlaters meer tevreden zijn met de huidige stad/gemeente dan met de vorige (=Sint-Niklaas). Zij waren ook significant minder tevreden over hun stad dan de interne verhuizers en de toekomers. Bij de toekomers vinden we dezelfde tevredenheid over de stad Sint-Niklaas als met hun vorige stad of gemeente.

**Tabel 117 Mate van tevredenheid over huidige en vorige stad/gemeente, naar verhuizerstype**

| % tevredenheid over stad/gemeente | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|-----------------------------------|--------------------|----------------|-----------|
| <b>Huidige stad/gemeente</b>      |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 3,9                | 3,2            | 7,5       |
| Eerder ontevreden                 | 7,7                | 3,2            | 4,8       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 10,5               | 8,3            | 12,9      |
| Eerder tevreden                   | 43,7               | 38,5           | 45,6      |
| Zeer tevreden                     | 34,3               | 46,8           | 29,3      |
| Tevreden (eerder tot zeer)        | 77,9               | <b>85,3</b>    | 74,8      |
| N                                 | 181                | 156            | 147       |
| <b>Vorige stad/gemeente</b>       |                    |                |           |
| Zeer ontevreden                   | 7,2                | 7,1            | 4,1       |
| Eerder ontevreden                 | 8,3                | 14,7           | 6,1       |
| Noch tevreden, noch ontevreden    | 12,7               | 21,8           | 15,0      |
| Eerder tevreden                   | 43,1               | 37,8           | 40,8      |
| Zeer tevreden                     | 28,7               | 18,6           | 34,0      |
| Tevreden (eerder tot zeer) **     | 71,8               | 56,4**         | 74,8      |
| N                                 | 181                | 156            | 147       |

\*\* Percentage tevreden significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien tevreden significant verschillend tussen huidig en vorig (per verhuizerstypes).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 16.4 De huidige buurt

We gaan nog even dieper in op een aantal aspecten van de buurt in de huidige woonplaats. We doen dit enkel voor de interne verhuizers en toekomers in Sint-Niklaas. Deze zijn namelijk vergelijkbaar aangezien ze in dezelfde stad wonen terwijl stadsverlaters zowel in zeer landelijke als zeer stedelijke gebieden kunnen wonen. Het zal dan eerder een soort gemiddeld antwoord geven over alle soort buurten heen zonder de context.

### 16.4.1 Mening verhuizers over de huidige buurt

Over een aantal uitspraken werd de mening van de verhuizer gevraagd. Het gaat over de aanwezigheid van groen in de buurt, parkeermogelijkheden voor bewoners en fietspaden (de staat en de hoeveelheid). We geven ter informatie de overzichtstabel met de percentages per categorie van eens zijn (van helemaal oneens tot helemaal eens). Om dit gemakkelijker te kunnen vergelijken, voegen we het percentage dat antwoordt 'eerder eens' en 'helemaal eens' samen tot het percentage dat het eens is met deze uitspraak. De drie andere categorieën (helemaal oneens, eerder oneens en neutraal) vormen dan samen de categorie 'niet eens'.

In **Tabel 49** tonen we het percentage verhuizers dat het eens is met een uitspraak naar verhuizerstype. Voor geen enkele uitspraak is er een significant verschil in het percentage dat zich achter de uitspraak kan scharen. We zien zowel bij interne verhuizers als bij toekomers een relatief grote groep verhuizers die het eens is dat er voldoende groen is in de buurt. Dit geldt voor drie op vier verhuizers, interne als toekomende gelijk. Beide soorten verhuizers zijn het er minst mee eens dat de fietspaden in de buurt goed onderhouden zijn (56-63%).

**Tabel 118 Percentage eens met uitspraken over de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>           | Interne verhuizers | Toekomers |
|--|--------------------|-----------|
| Er is voldoende groen in mijn buurt (parken, bomen, gras, ...) | 72,2               | 76,4      |
| Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bewoners in mijn buurt  | 59,8               | 63,6      |
| De fietspaden in mijn buurt zijn goed onderhouden              | 55,6               | 62,6      |
| Er zijn voldoende fietspaden in mijn buurt                     | 60,6               | 70,2      |
| N  | 162-173            | 139-144   |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Percentage eens niet significant verschillend tussen verhuizerstype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

#### 16.4.2 Aanwezigheid voorzieningen in de buurt

We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'

In We bekijken of de verhuizers vinden dat er voldoende voorzieningen zijn in hun huidige buurt. In de bevraging van de verhuizers werd deze vraag aldus gesteld: 'In hoeverre vind je dat er voldoende aanwezigheid is van volgende voorzieningen in je *huidige* buurt?'

Tussen interne verhuizers en toekomers zien we geen significante verschillen (Tabel 50). Beide groepen zijn het minder eens met de stellingen dat er voldoende speelvoorzieningen in de buurt zijn voor kinderen tot 12 jaar, dat er voldoende geschikte plekken in de buurt zijn waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen en dat er voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren zijn. Ongeveer één op drie is het daar niet mee eens, zowel bij interne verhuizers als bij toekomers. Bij toekomers vinden we ook één op drie die het er niet mee eens is dat er voldoende kinderopvang voor de jongste kinderen (0-3 jaar) aanwezig is.

**Tabel 50** vinden we voor interne verhuizers en toekomers of men het eens is met de uitspraken over voorzieningen in de buurt.

De meningen van interne verhuizers en toekomers wijken niet significant af van elkaar. Enkel voor de uitspraak 'er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt' is dat het geval. Hier zien we dat twee derde van de interne verhuizers ermee eens zijn (64%), maar tot zelfs meer dan vier op vijf van de toekomers (84%). Over de bereikbaarheid van het dichtstbijzijnde treinstation zijn de interne verhuizers en toekomers het in gelijke en grote mate eens (86%). Ook met het voldoende aanwezig zijn van kleuter- en lager onderwijs zijn de verhuizers het in grote mate eens (86-91%), alsook over het voldoende aanwezig zijn van winkels in de buurt.

Waar interne verhuizers en toekomers het minder mee eens zijn, is dat er voldoende voorzieningen voor senioren zijn (andere dan zorgvoorzieningen) (52-66%), en dat er voldoende plekken zijn voor kinderen, zowel naar zeer jonge (opvang voor kinderen van 0 tot 3 jaar) als oudere kinderen toe (plaatsen waar -12-jarigen kunnen spelen en plaatsen waar +12-jarigen kunnen samenkomen).

Bij interne verhuizers ligt daarbij ook het percentage dat het eens is dat er voldoende bussen of trams rijden eerder laag (64%). Bij toekomers was dit eerder één van de zaken waarmee men het grotendeels eens was.

**Tabel 119 Percentage eens met uitspraken over voorzieningen in de huidige buurt, naar verhuizerstype**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup>  | Interne verhuizers | Toekomers | Significant verschil? |
|---|--------------------|-----------|-----------------------|
| Er zijn voldoende winkels in mijn buurt (bakker, slager, ...)   | 82,8               | 87,7      |                       |
| Er is voldoende kinderopvang (0-3 jaar) in mijn buurt   | 68,7               | 65,0      |                       |
| Er is voldoende aanbod kleuter- en lager onderwijs in mijn buurt  | 85,6               | 91,2      |                       |
| Er zijn voldoende speelvoorzieningen in mijn buurt voor kinderen tot 12 jaar                              | 61,5               | 66,7      |                       |
| Er zijn voldoende geschikte plekken in mijn buurt waar de opgroeiende jeugd vanaf 12 jaar kan buitenkomen | 64,0               | 64,4      |                       |
| Er zijn voldoende zorgvoorzieningen voor senioren   | 63,7               | 71,2      |                       |
| Er zijn voldoende andere (dan zorg-) voorzieningen voor senioren  | 52,4               | 66,1      |                       |
| Er rijden voldoende bussen/trams in mijn buurt  | 63,8*              | 83,5*     | **                    |
| Vanuit mijn buurt is het dichtstbijzijnde treinstation gemakkelijk te bereiken                            | 86,2               | 86,6      |                       |
| N   | 99-174             | 60-146    |                       |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

\* Percentage eens significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.4.3 Veiligheid in de buurt

Er werden twee uitspraken over veiligheid getoond aan de verhuizers, waarover zij hun mening konden geven gaande van het helemaal oneens zijn tot helemaal eens zijn. De vraagstelling was de volgende: 'In hoeverre ben je het eens met onderstaande uitspraken over de veiligheid in je *huidige* buurt?'

Van de interne verhuizers is 65% het er eerder of helemaal eens mee dat het veilig is om in de buurt te fietsen (zie **Tabel 51**). Bij toekomers vinden we een vergelijkbaar aandeel (72%).

Bij de interne verhuizers is het algemene veiligheidsgevoel (significant) groter dan het fietsveiligheidsgevoel met 84% van de verhuizers dat het ermee eens is zich veilig te voelen in de huidige buurt. Ook bij de toekomers vinden we een groter algemeen veiligheidsgevoel (87%) dan fietsveiligheidsgevoel.

**Tabel 120 Percentage eens met uitspraken over veiligheid in de huidige buurt, interne verhuizers**

| % helemaal/eerder eens met onderstaande <sup>1</sup> | Interne verhuizers | Toekomers   |
|--|--------------------|-------------|
| In mijn buurt is het veilig om te fietsen            | 65,1               | 71,7        |
| Ik voel me veilig in mijn buurt                      | <b>84,0</b>        | <b>86,6</b> |
| N  | 169-175            | 138-142     |

<sup>1</sup> Categorie 'weet niet/niet van toepassing' wordt buiten beschouwing gelaten.

Percentage eens niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021



## 16.5 Veranderingen en de verhuis

Met een verhuis gaan naast de veranderingen van woning of omgeving vaak nog andere veranderingen gepaard. In de verhuismotieven vonden we het grote belang terug van 'wijziging in de gezinssituatie' maar ook het belang van de wens om in een grotere of kleinere woning te wonen, of in een woning met meer buitenruimte, of van een bepaald type, alsook de wens om eigenaar te worden. Hieronder bespreken we de veranderingen die effectief hebben plaatsgevonden. We bekijken ook of er verschillen zijn tussen de verhuizerstypes.

Eerst bekijken we hoeveel jaar de verhuizers gemiddeld in de vorige situatie heeft gewoond, en dit per verhuizerstype (**Tabel 121****Tabel 52**). Gemiddeld woonden de verhuizers binnen Sint-Niklaas 14 jaar in de vorige woning, de stadsverlaters 12 jaar en de toekomers 10 jaar.

**Tabel 121 Aantal jaar in de vorige woning, alle verhuizers, per verhuizerstype**

| Aantal jaar in de vorige woning | Gemiddeld | Ondergrens<br>95% BI | Bovengrens<br>95% BI | N   |
|---------------------------------|-----------|----------------------|----------------------|-----|
| Interne verhuizers              | 14        | 11,5                 | 15,7                 | 181 |
| Stadsverlaters                  | 12        | 9,8                  | 13,6                 | 156 |
| Toekomers                       | 10        | 8,4                  | 11,7                 | 147 |

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.5.1 Eigendomssituatie

Een wens tot verandering van eigendomssituatie geeft vaak aanleiding tot een verhuis (zie eerder motieven 8.1). Maar zelfs al is een verandering in eigendomssituatie geen motief om te verhuizen, het kan nog steeds gepaard gaan met een verhuis.

We beschouwen de volgende categorieën: eigenaar-bewoners, private en sociale huurders en gratis bewoners. Deze gratis bewoners kunnen personen zijn die bij (groot)ouders wonen of zonder familiale band gratis wonen. We beschrijven per verhuizerstype welke wijzigingen in eigendomssituatie zich voordoen (**Tabel 122**).

Ten eerste kunnen we besluiten dat er geen significante verschillen opduiken tussen de verhuizerstypes en dit zowel wat betreft de aandelen in een bepaalde eigendomssituatie in de vorige en huidige woning, alsook de transities die hebben plaatsgevonden in eigendomssituatie.

Er is wel een significant stijging van het aandeel eigenaars in de groep toekomers (van 38% naar 59%) en een significante daling van het aandeel gratis bewoners bij stadsverlaters (van 15% naar 4%).

De verdeling naar eigendomssituatie van de verhuizers in de huidige woning geeft aan dat er 51% tot 61% eigenaar-bewoners zijn, 30-37% private huurders, 3-7% sociale huurders en 4-6% gratis bewoners. Vergeleken met de situatie in Vlaanderen zien we bij alle stadsverhuizers een veel kleiner aandeel eigenaar-bewoners en een veel groter aandeel private huurders. Maar in de vorige situatie zien we een nog sterkere afwijking van het Vlaams gemiddelde, wat betreft het aandeel eigenaar-bewoners en private huurders.

#### *Transities*

Geen enkele van de transities is significant verschillend bevonden tussen de verhuizerstypes. Deze zijn dus heel gelijkaardig zowel wat hun vorige en de resulterende huidige eigendomssituatie betreft, als wat de specifieke transities betreft.

Van alle verhuizen is het grootste deel (één op drie) een verhuizer die zowel in de vorige situatie als in de huidige eigenaar is. Ongeveer één op vijf verhuizers (17-25%) was zowel in de vorige als in de huidige woning private huurder.

Maar er is ook een groot deel verhuizers dat in de vorige woning private huurder was en in de huidige woning eigenaar (14-21%). Verder zijn er ook verhuizers die gaan van eigenaar naar private huurder (5-7%). De groep die eerder gratis bewoner was (en nu zelfstandig woont) verdeelt zich ongeveer gelijk over eigenaars en private huurders.

Wat sociale huurders betreft, vinden we vooral dat zij ofwel sociale huurder blijven maar er is ook een beweging naar sociale huur toe (vanuit eigenaar-bewonerssituaties of private huur, niet vanuit een situatie van gratis bewoner).

**Tabel 122 Veranderingen in eigendomssituatie, naar verhuizerstype**

| Vorige eigendomssituatie     | Huidige eigendomssituatie |                 |                 |                | % in vorige woning |
|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------------|
|                              | Eigenaar                  | Private huurder | Sociale huurder | Gratis bewoner |                    |
| <i>Interne verhuizers</i>    |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 33,7                      | 6,6             | 1,7             | 2,2            | 44,2               |
| Private huurder              | 14,4                      | 24,9            | 3,3             | 0,6            | 43,1               |
| Sociale huurder              | 0                         | 0,6             | 2,2             | 0,6            | 3,3                |
| Gratis bewoner               | 3,3                       | 4,4             | 0               | 1,7            | 9,4                |
| % in huidige woning          | 51,4                      | 36,5            | 7,2             | 5,0            | 100%<br>N=181      |
| <i>Stadsverlaters</i>        |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 37,2                      | 7,1             | 0,6             | 0,6            | 45,5               |
| Private huurder              | 15,4                      | 17,3            | 1,9             | 0,6            | 35,3               |
| Sociale huurder              | 0                         | 0,6             | 2,6             | 0,6            | 3,9                |
| Gratis bewoner               | 8,3                       | 5,1             | 0               | 1,9            | 15,4               |
| % in huidige woning          | 60,9                      | 30,1            | 5,1             | 3,9            | 100%<br>N=156      |
| <i>Toekomers</i>             |                           |                 |                 |                |                    |
| Eigenaar                     | 33,3                      | 4,8             | 0               | 0              | 38,1               |
| Private huurder              | 21,1                      | 21,8            | 1,4             | 2,7            | 46,9               |
| Sociale huurder              | 0,7                       | 1,4             | 1,4             | 0              | 3,4                |
| Gratis bewoner               | 3,4                       | 4,8             | 0               | 3,4            | 11,6               |
| % in huidige woning          | 58,5                      | 32,7            | 2,7             | 6,1            | 100%<br>N=147      |
| Vlaanderen 2018 <sup>1</sup> | 72%                       | 19%             | 7%              | 2%             |                    |

Percentage eigendomssituatie niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (huidig en vorig).

Percentage transitie niet significant verschillend tussen verhuizerstypes.

Vet indien eigendomssituatie huidig significant verschillend van vorig (per verhuizerstype).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021; <sup>1</sup> Woonsurvey 2018, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen

### 16.5.2 Woningtype

Een verhuis naar of uit de stad kan ook gepaard gaan met een verandering van woningtype. Bijvoorbeeld verhuizen uit de stad kan een verhuis zijn van een meer gesloten naar een meer open woning.

Net zoals bij de eigendomssituaties zien we ook bij aandelen woningtypes geen verschillen tussen de interne verhuizers, vertrekkende en toekomstende verhuizers in Sint-Niklaas, en dit noch in de vorige noch in de huidige situatie.

We zien dat de woning bij minder dan de helft van de verhuizers (32-45%) een open/halfopen woning is. Dit was ook het geval in de vorige situatie (30-36%). Maar een ongeveer even groot aandeel (32-38%) woont in een meergezinswoning. Ook dit was nauwelijks anders in de vorige situatie (35-40% in meergezinswoning). Een 19-26% woont in een rijwoning. Dit lag tussen 23-29% in de vorige situatie.

Verschillen in woningtypes kunnen te maken hebben met het aanbod van woningen in de betreffende woonplaats (stedelijk of niet-stedelijk aanbod) maar ook met de kenmerken van de verhuizersgroep. Voor toekomers betekent de vorige situatie en voor stadsverlaters de huidige situatie natuurlijk eerder een gemiddelde (bv. alle toekomers komen uit een gelijkaardige stad als Sint-Niklaas of zij komen uit een mix van nog meer stedelijk gebied en meer landelijk gebied).

#### *Transities*

Ook naar woningtypetransities zijn er nauwelijks significante verschillen. Het is enkel de transitie van meergezinswoning naar rijwoning waar enig verschil opduikt. Bij stadsverlaters komt deze transitie minder voor (1%) dan bij de andere verhuizerstypes (8%).

Anders zien we dat de meeste transities op de diagonaal van de tabel staan, dus van en naar hetzelfde type woning. Bij de interne verhuizers zien we toch ook een deel verhuizers die van een rijwoning of meergezinswoning naar een open/halfopen woning verhuizen (17%) of ook van een open/halfopen of rijwoning naar een meergezinswoning (19%). We zien dit ook bij stadsverlaters en bij toekomers. Gemiddeld lijkt er wel een soort van gelijk aanbod te bestaan voor interne verhuizers, toekomers en stadsverlaters.

**Tabel 123 Veranderingen in woningtype, naar verhuizerstype**

| Vorige woning                  | Huidige woning |           |                               |                     | % in vorige woning |
|--------------------------------|----------------|-----------|-------------------------------|---------------------|--------------------|
|                                | Open/halfopen  | Rijwoning | Meergezinswoning <sup>1</sup> | Andere <sup>2</sup> |                    |
| <i>Interne verhuizers</i>      |                |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen                  | 13,3           | 5,5       | 8,8                           | 2,2                 | 29,8               |
| Rijwoning                      | 6,1            | 10,5      | 9,9                           | 2,2                 | 28,7               |
| Meergezinswoning               | 11,1           | 7,7       | 18,8                          | 1,7                 | 39,2               |
| Andere                         | 1,1            | 0         | 0                             | 1,1                 | 2,2                |
| % in huidige woning            | 31,5           | 23,8      | 37,6                          | 7,2                 | 100%<br>N=181      |
| <i>Stadsverlaters</i>          |                |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen                  | 18,0           | 6,4       | 10,9                          | 0,6                 | 35,9               |
| Rijwoning                      | 12,2           | 11,5      | 3,9                           | 0,6                 | 28,2               |
| Meergezinswoning               | 14,1           | 1,3**     | 17,3                          | 1,9                 | 34,6               |
| Andere                         | 0,6            | 0         | 0                             | 0,6                 | 1,3                |
| % in huidige eigendomssituatie | 44,9           | 19,2      | 32,1                          | 3,9                 | 100%<br>N=156      |
| <i>Toekomers</i>               |                |           |                               |                     |                    |
| Open/halfopen                  | 13,6           | 6,8       | 15,7                          | 0                   | 36,1               |
| Rijwoning                      | 6,8            | 10,9      | 5,4                           | 0                   | 23,1               |
| Meergezinswoning               | 12,9           | 8,2       | 16,3                          | 2,7                 | 40,1               |
| Andere                         | 0              | 0         | 0                             | 0,7                 | 0,7                |
| % in huidige eigendomssituatie | 33,3           | 25,9      | 37,4                          | 3,4                 | 100%<br>N=147      |

<sup>1</sup> Meergezinswoning=appartement, studio, loft.

<sup>2</sup> Andere=serviceflat, woonzorgcentrum, andere.

Percentage woningtype niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (huidig en vorig).

\*\* Percentage transitie significant verschillend tussen verhuizerstype en beide andere verhuizerstypes.

Vet indien woningtype huidig significant verschillend van vorig (per verhuizerstype).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.5.3 Samenstelling huishouden

Eerder al bekeken we de samenstelling van het huishouden van de verhuizer in zijn huidige woning. De reden 'wijziging in de gezinssamenstelling' blijkt voor de meeste verhuizers een belangrijke reden te zijn om de verhuis te ondernemen. Hieronder bekijken we welk soort veranderingen in de huishoudsamenstelling zijn opgetreden bij de verhuis. We gebruiken hierbij de antwoorden die werden gegeven op de vraag met wie men samenwoont.

In de nieuwe woning na de verhuis (**Tabel 124**Tabel 32) woont het grootste deel verhuizers (35-43%) als koppel zonder kinderen. De tweede grootste groep wordt gevormd door koppels met kinderen (25-29%). Bij de toekomers in Sint-Niklaas zien ook één op vier alleenwonenden (23%). Er zijn geen significante verschillen in deze verdeling over huishoudtypes.

Naar veranderingen zien we dat de meerderheid van de verhuizers zich op de diagonaal van de tabel bevindt, dus waar geen wijziging in de samenstelling van het huishouden optreedt. De meest voorkomende veranderingen die niet op de diagonaal gelegen zijn, waarbij dus een wijziging in de gezinstoestand optreedt, zijn verhuizers die uit een situatie van samenwonen met de ouders komen (de zogenaamde starters). Deze zijn bij elke verhuizersgroep in niet significant verschillende mate aanwezig, en gaan voornamelijk met een partner maar ook alleen wonen.

Tabel 124 Veranderingen in samenstelling huishouden, naar verhuizerstype

| Vorige woning             | In de huidige woning woon ik ... |                |             |                          |                                |             | % woonde in de vorige woning |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------|
|                           | Alleen                           | Met kind(eren) | Met partner | Met partner + kind(eren) | Met (groot-) ouders of familie | Met anderen |                              |
| <i>Interne verhuizers</i> |                                  |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                    | 7,2                              | 0              | 4,4         | 2,8                      | 0,6                            | 0,6         | 15,5                         |
| + kind(eren)              | 0,6                              | 2,2            | 0,6         | 2,2                      | 0                              | 0           | 5,5                          |
| + partner                 | 3,9                              | 0              | 16,6        | 1,7                      | 0                              | 0,6         | 22,7                         |
| + partner + kind(eren)    | 2,8                              | 2,8            | 5,0         | 22,1                     | 0,6                            | 0           | 33,2                         |
| + ouders/familie          | 4,4                              | 0              | 8,3         | 0                        | 7,7                            | 1,1         | 21,6                         |
| + anderen                 | 0,6                              | 0              | 0           | 0,6                      | 0                              | 0,6         | 1,7                          |
| % in huidige woning       | 19,3                             | 5,0            | 34,8        | 29,3                     | 8,8                            | 2,8         | 100%<br>N=181                |
| <i>Stadsverlaters</i>     |                                  |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                    | 4,5                              | 0              | 5,1         | 0,6                      | 0                              | 0           | 10,3                         |
| + kind(eren)              | 0,6                              | 1,9            | 1,3         | 1,9                      | 0,6                            | 0,6         | 7,1                          |
| + partner                 | 0,6                              | 0              | 19,9        | 2,6                      | 1,3                            | 0           | 24,4                         |
| + partner + kind(eren)    | 0,6                              | 1,9            | 5,8         | 19,9                     | 0                              | 0           | 28,2                         |
| + ouders/familie          | 4,5                              | 0              | 9,6         | 1,3                      | 7,1                            | 2,6         | 25,0                         |
| + anderen                 | 1,3                              | 0,6            | 1,3         | 1,3                      | 0,6                            | 0           | 5,1                          |
| % in huidige woning       | 12,2                             | 4,5            | 43,0        | 27,6                     | 9,6                            | 3,2         | 100%<br>N=156                |
| <i>Toekomers</i>          |                                  |                |             |                          |                                |             |                              |
| Alleen                    | 9,5                              | 0              | 4,1         | 0,7                      | 0                              | 0,7         | 15,0                         |
| + kind(eren)              | 0,7                              | 2,0            | 0,7         | 2,0                      | 0                              | 0           | 5,4                          |
| + partner                 | 3,4                              | 0              | 23,8        | 4,8                      | 0,7                            | 0           | 32,7                         |
| + partner + kind(eren)    | 2,0                              | 3,4            | 2,0         | 16,3                     | 0                              | 1,4         | 25,2                         |
| + ouders/familie          | 4,8                              | 0,7            | 8,8         | 0,7                      | 3,4                            | 0           | 18,4                         |
| + anderen                 | 2,0                              | 0              | 0           | 0                        | 0,7                            | 0,7         | 3,4                          |
| % woont in huidige woning | 22,5                             | 6,1            | 39,5        | 24,5                     | 4,8                            | 2,7         | 100%<br>N=147                |

Percentage huishoudtype niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (vorige en huidige).

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

In Tabel 33 stellen we de vorige en huidige verdeling over huishoudtypes naast elkaar en zoeken of er significante verschillen in de vorige en huidige aandelen bestaan. De percentages per huishoudtype zijn niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes, noch in de vorige, noch in de huidige woning.

Bij stadsverlaters vinden we wel een significante verhoging van het aandeel koppels zonder kinderen (van 24% in de vorige woning tot 43% in de huidige) en aan de andere kant een daling van het aandeel dat met ouders samenwoont. Voor alle verhuizers vinden we deze significante daling van het aandeel dat bij ouders woont (van 18-25% gedaald naar 5-10%).

**Tabel 125 Samenstelling huishouden, naar verhuizerstype en vorige/huidige woning**

| Huishoudtype           | In vorige woning   |                |           | In huidige woning  |                |            |
|------------------------|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|------------|
|                        | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers  |
| Alleen                 | 15,5               | 10,3           | 15,0      | 19,3               | 12,2           | 22,5       |
| + kind(eren)           | 5,5                | 7,1            | 5,4       | 5,0                | 4,5            | 6,1        |
| + partner              | 22,7               | 24,4           | 32,7      | 34,8               | <b>43,0</b>    | 39,5       |
| + partner + kind(eren) | 33,2               | 28,2           | 25,2      | 29,3               | 27,6           | 24,5       |
| + ouders/familie       | 21,6               | 25,0           | 18,4      | <b>8,8</b>         | <b>9,6</b>     | <b>4,8</b> |
| + anderen              | 1,7                | 5,1            | 3,4       | 2,8                | 3,2            | 2,7        |
| N                      | 181                | 156            | 147       | 181                | 156            | 147        |

Percentage huishoudtype niet significant verschillend tussen verhuizerstypes (vorige en huidige).

Vet indien significant verschil tussen huidige en vorige huishoudtype.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

### 16.5.4 Woningkost

Een wijziging van woonst kan al dan niet gepaard gaan met een wijziging in de kost van de woning. We bedoelen hiermee enkel de huur of afbetaling en niet de bijkomende kosten zoals deze voor energie en water. Sommigen zochten ook naar een goedkopere woning. We bekijken of de verhuis tot een verandering van de kost van de woning heeft geleid.

In **Tabel 126** (naar verhuizerstype) en **Tabel 35** (naar verhuizerstype en eigenaar/huurder) vergelijken we de woonkost in de vorige en huidige woning op basis van de aangeduide kostencategorieën. 'Ik betaal minder' betekent dus dat de huur of afbetaling in een lagere prijs categorie valt, aangezien we niet de exacte huur of afbetaling bevestigd hebben. Het zou dus wel kunnen dat in de groep 'ik betaal hetzelfde' wel huurders/eigenaars zitten die meer of minder betalen maar dan niet in zodanige mate dat ze in een andere categorie vallen.

De cijfers in **Tabel 126** tonen dat ongeveer de helft van de verhuizers (49-52%) in een hogere kostencategorie belandt na de verhuis, en dit is het geval bij alle verhuizerstypes. Iets meer dan één op drie verhuizers (35-39%) blijft in dezelfde kostencategorie. Voor zo een 11-13% lukte het om in een lagere kostencategorie te belanden. Zoals we zagen zijn er ook enkele eigendomstransities van private huurder naar sociale huurder. Deze verhuizers betalen vermoedelijk minder huur na de verhuis.

**Tabel 126 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
|---|--------------------|----------------|-----------|
| Ik betaal nu minder                           | 12,5               | 10,7           | 13,3      |
| Ik betaal hetzelfde                           | 38,8               | 39,3           | 35,0      |
| Ik betaal nu meer                             | 48,8               | 50,0           | 51,8      |
| N <sup>1</sup>                                | 160                | 140            | 143       |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

In **Tabel 35** wordt de situatie apart voor eigenaars en huurders voorgesteld. Zowel bij eigenaars als bij huurders zijn er geen significante verschillen tussen de verhuizerstypes.

We zien wel een enkel verschil tussen toekomstende eigenaars en toekomstende huurders. Bij de toekomstende eigenaars betaalt twee derde meer dan in de vorige situatie (en zoals we eerder zagen komt een groot deel uit een vorige eigendomssituatie of was private huurder) en bij huurders betaalt slechts iets over een derde meer dan in de vorige situatie.

**Tabel 127 Vergelijking woonkost vorige en huidige woning, naar eigendomsstatuut en naar verhuizerstype**

| % verandering of geen verandering in woonkost | Eigenaars          |                |           | Huurders           |                |           |
|---|--------------------|----------------|-----------|--------------------|----------------|-----------|
|   | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers | Interne verhuizers | Stadsverlaters | Toekomers |
| Ik betaal nu minder                           | 10,5               | 9,6            | 9,6       | 13,0               | 9,6            | 13,7      |
| Ik betaal hetzelfde                           | 38,4               | 44,5           | 27,7      | 40,6               | 28,9           | 49,0      |
| Ik betaal nu meer                             | 51,2               | 45,8           | 62,7*     | 46,4               | 61,5           | 37,3*     |
| N <sup>1</sup>                                | 86                 | 83             | 83        | 69                 | 52             | 51        |

<sup>1</sup> Antwoorden met categorieën 'weet niet' of 'wens niet mee te delen' bij kosten vorige en/of huidige woning worden buiten beschouwing gelaten.

Percentages lagere/zelfde/hogere kostencategorieën niet significant verschillend tussen de verhuizerstypes (eigenaars en huurders).

\* Percentage significant verschillend tussen eigenaars en huurders.

Bron: Bevraging stadsverhuizers 2021

## 16.6 Samenvatting

Voor een algemeen besluit over de verhuismotieven in, uit en naar een centrumstad (gemiddeld over de vier deelnemende steden), verwijzen we naar het globale rapport. Hieronder beschrijven we kort de bevindingen voor verhuizers in, uit en naar Sint-Niklaas.

### 16.6.1 Verhuismotieven

#### 16.6.1.1 Algemeen

Motieven die te maken hebben met een wijziging in de samenstelling van het huishouden of met de ruimte binnen en buiten de woning vormen meestal de belangrijkste verhuismotieven. Het meest vernoemde verhuismotief bij alle verhuizers is de wijziging van de gezinssituatie (33-40%).

Bij interne verhuizers en toekomers komt op de tweede plaats de wens voor een kleinere/grotere woning (27-28%). Bij stadsverlaters komt echter de woonomgeving (properheid, veiligheid, rust, ...) op de tweede plaats van drie meest belangrijke verhuismotieven (27% vermeldt dit).

Ook de wens om eigenaar te worden vormt een motief om te verhuizen en dit voor elk verhuizerstype.

Nabijheidsaspecten, zowel van het sociaal netwerk van vrienden en familie, als van werk, spelen ook een rol in de verhuisbeslissing van stadsverlaters en toekomers. De wens om in de specifieke stad of gemeente van bestemming te wonen, is ook een frequent voorkomend verhuismotief voor stadsverlaters en toekomers.

Andere verhuismotieven die ook geregeld voorkomen zijn: problemen met de woning (meer voor interne verhuizers dan voor stadsverlaters), mobiliteits- en/of parkeerproblemen, de zorgvereisten/gezondheid van een gezinslid.

Het verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters lijkt te liggen in het belang in de verhuisbeslissing van de woonomgeving, de stad (beleid, of de troeven van een specifieke andere bestemming) en de nabijheidsaspecten van het sociale netwerk of het werk. Toekomers en stadsverlaters lijken grotendeels dezelfde motieven te hebben, maar dan met een verhuis in de

omgekeerde richting. Toekomers verschillen wel op één punt van stadsverlaters en dat is in het belang dat de woonomgeving heeft gespeeld; dit weegt veel zwaarder door bij stadsverlaters.

#### 16.6.1.2 Buurtmotieven

Voor minstens de helft van de verhuizers spelen buurtredenen een rol. Bepaalde buurtredenen hebben hetzelfde belang in de verhuisbeslissing van interne verhuizers en stadsverlaters en andere buurtredenen kunnen misschien het verschil maken tussen in de stad blijven of vertrekken. We zien bijvoorbeeld bij interne verhuizers en stadsverlaters dat de drukte van een straat of hinder van verkeerslawaaai iemand kan doen verhuizen ofwel naar een ander deel van de stad ofwel tot buiten de stad. Ook parkeerproblemen voor bewoners en bezoekers spelen bij beide verhuizerstypes een rol, en zo ook onvoldoende groen in de buurt. Het grootste verschil tussen interne verhuizers en stadsverlaters lijkt het motief van 'teveel migranten in de buurt' te zijn. Dit speelt voor één op zeven stadsverlaters een rol in de verhuisbeslissing terwijl dit veel minder bij interne verhuizers speelt.

We zien verder ook gelijkenissen met toekomers. Zij geven vaak dezelfde redenen aan als de twee andere types verhuizers: bv. onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en bewoners (in de vorige locatie), hinder van verkeerslawaaai of ander lawaai of te drukke straat. Zij geven ook wel aan dat er in de (vorige) buurt weinig te beleven was, dat het een vuile of verwaarloosde buurt was of dat er onvoldoende groen in de (vorige) buurt was. Bij de toekomers zien we wel dat de nabijheid van winkels, restaurants, culturele of sportmogelijkheden de belangrijkste pull-factor lijkt te zijn (door meer dan één op tien van de toekomers vermeld).

Opvallend is dus dat toekomers en stadsverlaters een heel vergelijkbaar belang aan de verschillende buurtmotieven lijken te hechten. Toch speelt dit in een andere richting. De ene komt dus naar Sint-Niklaas in de hoop dat dit een betere situatie oplevert (v. rond parkeermogelijkheden) dan in de vorige woonplaats (misschien een grotere stad, zoals Antwerpen?) en de andere vertrekt uit Sint-Niklaas in de hoop een betere situatie te vinden elders (misschien in een kleinere stad of gemeente?).

Waar bij stadsverlaters de buurtredenen eerder als push-factor werken, vormen de buurtredenen bij toekomers eerder een pull-factor. Bij de toekomers spelen dezelfde buurtredenen eerder in positieve zin om naar Sint-Niklaas te verhuizen terwijl deze ook mensen binnen Sint-Niklaas laat verhuizen of zelfs vertrekken.

Wat bij toekomers en stadsverlaters ook vaak speelt, en niet of nauwelijks bij interne verhuizers, zijn de specifieke kenmerken van een bepaalde plaats. Dit kan dan gaan over het sociale netwerk dat daar aanwezig is of het is beter gelegen ten opzichte van het werk (voor een toekomers in Sint-Niklaas, voor een stadsverlater elders). Ook het imago van de stad of gemeente kan een grote aantrekkingskracht uitoefenen.

Maar de verhuis kan ook bepaald zijn door bv. de ligging van de school van de kinderen, de wens om aan zee te wonen of dicht bij natuur, terugkeer naar de plaats waar men is opgegroeid, naar een gezonde omgeving willen verhuizen. Bij toekomers vinden we ook de ligging t.o.v. een kern/centrum.

#### 16.6.1.3 Mogelijkheden rol lokaal beleid

Een deel interne verhuizers en stadsverlaters geeft aan dat de stad iets had kunnen doen zodat ze niet verhuisd zouden zijn. De suggesties over wat dit had kunnen zijn gaan hoofdzakelijk over het beleid van de stad inzake natuur, sociaal beleid, mobiliteit, ruimte en wonen, migratie) en het aanpakken van de criminaliteit en overlast (lawaaai). Ook het parkeren is een punt. We zien gelijkaardige zaken vermeld worden door interne verhuizers. Bij hen ligt de focus op verkeersbeleid en parkeren.



## 16.6.2 Tevredenheid vorige en huidige woning, buurt en stad

Bij alle verhuizers bestaat er een grotere tevredenheid over de huidige woning dan over de vorige woning. Ongeveer negen op tien verhuizers zijn tevreden over hun nieuwe woning, een significante verbetering tegenover de tevredenheid over de vorige woning. Daarenboven zien we geen significant verschil in tevredenheid tussen de verhuizerstypes. Zowel interne verhuizers, stadsverlaters als toekomers zijn er door de verhuis in geslaagd de tevredenheid over hun woning te verbeteren.

De tevredenheid over de buurt is voor interne verhuizers en stadsverlaters toegenomen. De interne verhuizers hebben dit binnen Sint-Niklaas kunnen realiseren en de stadsverlaters elders. Voor toekomers is er echter geen verbetering van de tevredenheid over de buurt opgetreden. Zij hadden nochtans ook buurtmotieven om naar Sint-Niklaas te verhuizen, net zoals stadsverlaters om elders naartoe te verhuizen.

Van alle verhuizers zien we dat vooral de stadsverlaters uit Sint-Niklaas aanzienlijk meer tevreden zijn met de huidige stad/gemeente dan met de vorige. Zij waren ook significant minder tevreden over hun stad dan de interne verhuizers en de toekomers. Dit zou erop kunnen wijzen dat een relatief lagere tevredenheid op stadsniveau verhuizers er wel mee toe zou kunnen aanzetten om die stad te verlaten, eerder dan in de stad te zoeken. Bij de toekomers vinden we dezelfde tevredenheid over de stad Sint-Niklaas als met hun vorige stad of gemeente. Zij waren dan ook meer tevreden dan de stadsverlaters, dus de tevredenheid op stads-/gemeenteniveau was misschien een minder belangrijke drijfveer om te verhuizen.

## 16.6.3 De buurt

Uitspraken over de buurt werden enkel voor interne verhuizers en toekomers gepresenteerd. Deze verhuizers wonen allen in Sint-Niklaas. De buurtuitspraken van stadsverlaters kunnen moeilijk met deze verhuizers vergeleken worden aangezien bij stadsverlaters de context van hun huidige woonplaats niet gekend is. Zij kunnen wonen in zeer landelijk gebied, of in gebied met stedelijk karakter of zelfs een nog grotere stad dan Sint-Niklaas.

### 16.6.3.1 Eens zijn met uitspraken over groen, parkeren en fietspaden in de buurt

Er is niet echt een verschil tussen interne verhuizers en toekomers wat betreft de graad waarmee ze het eens zijn over een bepaalde uitspraak. Beide groepen zijn het er meest mee eens dat er voldoende groen is in de buurt. Dit geldt voor drie op vier verhuizers in elke groep. Beide soorten verhuizers zijn het er ook minst mee eens dat de fietspaden in de buurt goed onderhouden zijn. Deze uitspraak kan slechts op een matige instemming rekenen (56-63% is het ermee eens).

### 16.6.3.2 Voorzieningen in de buurt

Bij de beoordeling van voldoende aanwezigheid van voorzieningen lijken er weinig verschillen te bestaan tussen toekomers en interne verhuizers in Sint-Niklaas. Enkel op gebied van voldoende aanwezigheid van bussen en trams zijn de interne verhuizers het eerder minder eens en de toekomers eerder in grote mate eens. Dit zou kunnen duiden op een nog meer centrale locatie van toekomers.

Dit kan te verklaren zijn door de mogelijkheid dat toekomers zich in andere buurten vestigen dan interne verhuizers. Of anders kan het gebruik van een verschillend referentiepunt een rol spelen doordat er toch ergens een vergelijking gebeurt met de vorige woonsituatie. Het perspectief van toekomers kan dan anders zijn. De interne verhuizers komen al uit dezelfde stad maar de toekomers kunnen van stedelijke of landelijke gebieden aangekomen zijn, wat de mening over een voldoende aanwezigheid van bussen wel kan kleuren.

De meningen van interne verhuizers en toekomers wijken verder niet significant af van elkaar. Waar zij het meest mee eens zijn (meer dan vier op vijf zijn het eens) zijn de uitspraken over de goede

bereikbaarheid van het dichtstbijzijnde treinstation, het voldoende aanwezig zijn van kleuter- en lager onderwijs en het voldoende aanwezig zijn van winkels in de buurt.

Waar interne verhuizers en toekomers het dan minder mee eens zijn (de helft tot twee derde van de verhuizers zijn het eens), is dat er voldoende voorzieningen voor senioren zijn (andere dan zorgvoorzieningen), dat er voldoende plekken zijn voor kinderen, zowel betreffende de opvang voor kinderen van 0 tot 3 jaar als mogelijkheden voor oudere kinderen (plaatsen waar -12-jarigen kunnen spelen en plaatsen waar +12-jarigen kunnen samenkomen). En bij interne verhuizers hoort ook de voldoende aanwezigheid van bussen en trams onder de uitspraken waar men het minder sterk mee eens is.

#### 16.6.3.3 Veiligheid in de buurt

Er zijn geen verschillen tussen interne verhuizers en toekomers in de mate waarin ze het eens zijn met uitspraken over enerzijds de fietsveiligheid en anderzijds de algemene veiligheid in de buurt. Zowel interne verhuizers als toekomers zijn het er eerder minder mee eens dat het veilig is in de buurt om te fietsen (ongeveer twee op drie is het ermee eens) dan dat men het ermee eens is dat de buurt veilig is (meer dan vier op vijf). De fietsveiligheid vormt dus voor deze verhuizers een groter probleem dan de algemene veiligheid.

### 16.6.4 Veranderingen naar aanleiding van de verhuis

In de verhuismotieven vonden we het grote belang terug van 'wijziging in de gezinssituatie' maar ook het belang van de wens om in een grotere of kleinere woning te wonen, of een woning met tuin, of van een bepaald type woning, alsook de wens om eigenaar te worden. Hieronder bespreken we een samenvatting van de veranderingen die effectief hebben plaatsgevonden.

#### 16.6.4.1 Eigendomssituatie

Er zijn geen verschillen op te merken in de verdeling naar eigendomssituaties in de vorige woning of in de huidige woning tussen de verhuizerstypes. Ook in de eigendomstransities zijn er geen verschillen. In de eigendomsveranderingen die met de verhuisd gepaard gaan, is een interne verhuizer of een stadsverlater dus eerder gelijk.

Bij toekomers werd wel een significante stijging van het aandeel eigenaars opgetekend (van 38% naar 59%) en bij stadsverlaters een significante daling van het aandeel gratis bewoners (van 15% naar 4%).

De verdeling naar eigendomssituatie van de verhuizers in de huidige woning geeft aan dat er 51% tot 61% eigenaar-bewoners zijn, 30-37% private huurders, 3-7% sociale huurders en 4-6% gratis bewoners. Vergeleken met de situatie in Vlaanderen zien we bij alle stadsverhuizers een veel kleiner aandeel eigenaar-bewoners en een veel groter aandeel private huurders. Maar in de vorige situatie zien we een nog sterkere afwijking van het Vlaams gemiddelde.

#### 16.6.4.2 Woningtype

We vonden geen significante verschillen in het woningtype waar interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers in woonden voor de verhuis en ook niet na de verhuis. Dit is opmerkelijk aangezien we zouden verwachten dat toekomers in de vorige en stadsverlaters in de huidige situatie in een type woning wonen/woonden dat gemiddeld minder stedelijk is.

Ook naar woningtypetransities zijn er nauwelijks significante verschillen. We zagen dat de meeste transities van en naar hetzelfde type woning gebeuren. Maar we zien bij elk verhuizerstype toch ook een deel verhuizers die van een rijwoning of meergezinswoning naar een open/halfopen woning verhuizen of ook van een open/halfopen of rijwoning naar een meergezinswoning. Gemiddeld lijkt er dus een soort van gelijk aanbod te bestaan voor interne verhuizers, toekomers en stadsverlaters. Het

zou kunnen dat toekomers uit/stadsverlaters naar plaatsen verhuisd zijn die gemiddeld hetzelfde zijn, dus enerzijds uit/naar minder stedelijk gebied dan Sint-Niklaas en anderzijds uit/naar meer stedelijk gebied.

#### 16.6.4.3 Met wie men samenwoont

Er zijn geen typische huishoudtypes voor een bepaald verhuizerstype, noch in de vorige situatie noch in de huidige. De drie verhuizerstypes tonen dus een gelijkaardige beginsituatie en een gelijkaardige huidige situatie, zonder bepaalde huishoudtypes die meer of minder voorkomen in een bepaalde groep voor of na de verhuis.

Naar veranderingen vonden we dat bij de meerderheid van de verhuizers geen wijziging in de samenstelling van het huishouden optreedt. De meest voorkomende wijzigingen in de gezinstoestand zijn verhuizers die uit een situatie van samenwonen met de ouders komen (de zogenaamde starters). Deze zijn bij elke verhuizersgroep in niet significant verschillende mate aanwezig, en gaan voornamelijk met een partner maar ook alleen wonen.

Bij stadsverlaters verhoogde het aandeel koppels (zonder kinderen) en verlaagde het aandeel dat met ouders samenwoont. Hier is dus een significant effect van de transities te vinden. Ook bij interne verhuizers en toekomers verlaagde het aandeel dat met ouders woont, significant, maar dit uitte zich niet zo sterk in een verhoging van het aandeel koppels. Er zijn natuurlijk ook andere transities gebeurd, maar de effecten op het huishoudtype laat zich zowel bij interne verhuizers, stadsverlaters en toekomers kenmerken door degenen die verhuizen vanuit het ouderlijke huis (en dit zijn vermoedelijk voor het grootste deel starters).

#### 16.6.4.4 De kost van de woning

Ongeveer de helft van de verhuizers valt door de verhuis in een hogere woningkostencategorie. Iets meer dan één op drie verhuizers valt in dezelfde categorie na de verhuis en één op acht in een lagere kostencategorie. Dit patroon zien we bij de drie verhuizerstypes.

Dit is ook het geval zowel bij eigenaars als bij huurders. We zien wel een enkel verschil tussen toekomstige eigenaars en toekomstige huurders. Bij de toekomstige eigenaars betaalt twee derde meer dan in de vorige situatie (een groot deel van de huidige eigenaars komt reeds uit een vorige eigendomssituatie of was private huurder) en bij huurders betaalt slechts iets over een derde meer dan in de vorige situatie.

Gemiddeld staat er tegenover een hogere kost van de woning wel dat de tevredenheid over de woning is toegenomen na de verhuis (zie eerder). Voor stadsverlaters en interne verhuizers staat daarbovenop ook een hogere tevredenheid over de nieuwe buurt (voor toekomers niet) en voor stadsverlaters zelfs een hogere tevredenheid over hun nieuwe stad (dit geldt niet voor interne verhuizers noch toekomers).

**KU LEUVEN**

**VUB** VRIJE  
UNIVERSITEIT  
BRUSSEL

**U** Universiteit  
Antwerpen

**TU**Delft

Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, de VUB, de Universiteit Antwerpen en de TUDelft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door het Vlaamse Gewest.